



Jaarlijks financieel verslag 2011/2012

Aedifica, Belgische beursgenoteerde vennootschap
die investeert in residentieel vastgoed

Jaarlijks financieel verslag

2011/2012

Aedifica profileert zich als de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed, met een portefeuille van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 593 miljoen €, voor een totale bebouwde oppervlakte van 293.000 m².

Aedifica wil inspelen op de maatschappelijke behoeften inzake huisvesting.

Aedifica onderscheidt zich door haar strategie : deze bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele inkomsten samengaan met een aanzienlijk meerwaardepotentieel.

Om dit doel te bereiken, diversifieert Aedifica haar investeringen in het residentiële vastgoed.

De strategie van Aedifica is gebaseerd op twee demografische grondstromen :

- 1- de aantrekkingskracht van de stad
- 2- de vergrijzing

De effecten van deze demografische ontwikkelingen in het algemeen en de specifieke woonbehoeften voor een vergrijzende bevolking bepalen de belangrijkste thema's van de beleggingsstrategie van Aedifica.

De vier strategische marktsegmenten van Aedifica zijn :

Residentiële of gemengde gebouwen in Belgische steden

543

appartementen

Klassieke
huurovereenkomsten

Rustoorden en serviceflats

37

sites

Triple net erfpachten

Gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel

295

appartementen

Huurcontracten
van kortere duur

Hotels en andere

6

hotels

Triple net erfpachten

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

Door haar statuut van vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) biedt Aedifica de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.

INHOUD

Profiel	
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
Kerncijfers	12
Brief aan de aandeelhouders	14
Geconsolideerd beheersverslag	24
1. Strategie	25
2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2012	28
3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2012	33
4. Bestemming van het resultaat	38
5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)	39
6. Gebruik van financiële instrumenten	40
7. Transacties met verbonden partijen	40
8. Participaties	40
9. Onderzoek en ontwikkeling	40
10. Eigen aandelen	40
11. Vooruitzichten	41
12. Belangenconflicten	43
13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal	43
14. Sociale, ethische, leefmilieu- en maatschappelijke aspecten	44
15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	46
16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité	49
17. Corporate governance	49
Vastgoedverslag	50
1. De vastgoedmarkt	51
2. Geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2012	57
3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2012	63
4. Beheersteam	66
5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen	69
6. Verslag van de experts	87
Aedifica op de beurs	88
1. Beurskoers en volume	89
2. Dividendbeleid	90
3. Aandeelhouderschap	91
4. Agenda van de aandeelhouder	91
Verklaring inzake corporate governance*	92
1. Referentiecode	93
2. Interne controle en risicobeheer	93
3. Aandeelhoudersstructuur	95
4. Raad van bestuur en comités	95
5. Preventie van belangenconflicten	102
6. Evaluatieproces	103
7. Recht om aandelen te verwerven	104
8. Remuneratieverslag	104
Jaarrekening	107
Permanente documenten	153
Lexicon	168

* Dit hoofdstuk maakt deel uit van het geconsolideerde beheersverslag.

Risicofactoren

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

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

De voornaamste risicofactoren waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het management als door de raad van bestuur, die terzake 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 3 september 2012. 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 Belgische macro-economische indicatoren de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Aedifica negatief kunnen beïnvloeden. De activiteit van de vennootschap ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen) als op de vraag aan huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor investeringen. De vennootschap wordt eveneens

blootgesteld aan het risico van in gebreke blijven of van faillissement van haar wederpartijen: beheerders, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz. Om deze negatieve effecten te beperken, diversifieert Aedifica haar investeringen in segmenten van de residentiële markt die de tendens vertonen om verschillend ten opzichte van de economische conjunctuur te evolueren.

1.2 Risico's van de vastgoedmarkt

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

Aedifica voorziet deze risico's en voert daarom een zowel vanuit geografisch als sectoraal oogpunt gediversifieerd investeringsbeleid, thans in België, binnen de residentiële vastgoedmarkt. Elk van de residentiële submarkten waarin Aedifica investeert, richt zich tot verschillende huurders en wordt gekenmerkt door huurcontracten van verscheiden duur (korte termijn voor de gemeubelde appartementen, middellange termijn voor de niet gemeubelde appartementen en lange termijn voor de huisvesting voor senioren en hotels). Gezien het grote aandeel van de huurinkomsten van Aedifica dat afkomstig is van onopzegbare erfpachten met een minimale duur van 27 jaar (65 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2012), bedraagt de gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 18 jaar. Hierdoor geniet Aedifica van een goede voorspelbaarheid van een groot deel van haar toekomstige inkomsten.

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

1.3 Inflatierisico

Bij vaste rentevoeten wordt Aedifica beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden (afhankelijk van de evolutie van de gezondheidsindex of van de index van de consumptieprijzen). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan voor een variatie van de index met 100 basispunten geschat worden op 0,4 miljoen € op jaarbasis.

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

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

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

Gezien het dynamisme van de grote 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, valt één of meerdere concentraties tussen twee of meer van de operatoren niet uit te sluiten. Dit zou een daling van de diversificatiegraad van de bevak kunnen veroorzaken, maar anderzijds ook een verbetering van het professionalisme van de operatoren.

De aandeelhoudersstructuur van de vennootschappen Château Chenois Gestion BVBA (uitbater van de rustoorden Château Chenois, Jardins de Provence en Bel Air) en New Philip NV (uitbater van de rustoorden New Philip, Résidence Grange des Champs et Résidence Augustin) is tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2009/2010 gewijzigd. Deze twee vennootschappen zijn onrechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap Medibelge NV (uitbater van de rustoorden Résidence Parc Palace, Résidence Service et Résidence du Golf) geworden. De gegevens met betrekking tot deze 9 rustoorden, die tijdens 4 afzonderlijke operaties in 2006 en 2007 aangekocht zijn,

zijn in het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag beschikbaar. De raad van bestuur voert een voorzichtig beleid van risicospreiding, en heeft in dit kader de potentiële gevolgen van deze wijziging in het aandeelhouderschap van de 3 betrokken exploitanten onderzocht (in het licht van de betreffende bepalingen van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks). Artikel 39 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 voorziet dat « geen enkele door de openbare vastgoedbevak uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat : (i) meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt ; of (ii) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20 % ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage. Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting. » De drempel van 20 % wordt niet overschreden en bijgevolg hoeft de vraag inzake een eventuele toepassing van artikel 39 niet gesteld te worden. Gezien het groeibeleid van de bevak, is het aandeel van de 9 betrokken rustoorden in de activa van de bevak over de drie laatste boekjaren sterk gedaald (17 % van de geconsolideerde activa van de bevak op 30 juni 2012 ten opzichte van 27 % op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2009/2010) en is het logisch dat dit aandeel nog verder zal verminderen in de nabije toekomst, zonder dat er zich maatregelen opdringen (zie o.a. de lijst van projectontwikkelingen in het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag). Orpea, een Frans bedrijf genoteerd op de beurs van Parijs en gespecialiseerd in de exploitatie van rustoorden, heeft tijdens het boekjaar 2010/2011 aangekondigd dat zij een deelneming van 49 % in de groep Medibelge heeft verworven en dat zij een optie heeft op verwerving van het saldo. Sinds 1 juli 2012 heeft Orpea de meerderheid in het kapitaal van de groep Medibelge verworven en oefent zij de controle over deze groep uit.

Op 21 juni 2011 verwierf de groep Senior Living Group (SLG), uitbater van de 10 rustoorden Residentie Boneput, Residentie Aux Deux Parcs, Residentie l'Air du Temps, Au Bon Vieux Temps, Op Haanven, Residentie Exclusiv, Séniorerie Mélopée, Residentie du Plateau, Seniorerie De Maretak en De Edelweis, de controle over de groep Cordia die uitbater is van 3 rustoorden Ennea, Kasteelhof en Wielant. Het aandeel

van de 13 betrokken rustoorden in de geconsolideerde activa van de vastgoedbevak bedraagt 17 % op 30 juni 2012 (tegen 17 % voor de rustoorden geëxploiteerd door SLG en 4 % voor die geëxploiteerd door Cordia op 30 juni 2010). De gegevens met betrekking tot deze 13 rustoorden, die tijdens 3 afzonderlijke operaties in 2007, 2008 en 2010 aangekocht zijn, zijn in het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag beschikbaar.

2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van aedifica

De raad van bestuur en het management 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.

Het patrimonium van Aedifica is thans uitsluitend in België gelegen en is grotendeels uit residentiële gebouwen samengesteld. Op 30 juni 2012 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 123 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 293.000 m², voornamelijk bestaande uit :

- 543 niet gemeubelde appartementen ;
- 295 gemeubelde appartementen ;
- 35 rusthuizen met 3.255 rusthuisbedden,
2 serviceflatgebouwen met 61 serviceflats en ;
- 6 hotels met in totaal 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 54 % huisvesting voor senioren ;
- 33 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen (23 % gebouwen met niet gemeubelde appartementen en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen) ;
- 13 % hotels en andere gebouwen.

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 47 % in Brussel ;
- 36 % in Vlaanderen ;
- 17 % in Wallonië.

Aedifica heeft daarnaast een ontwikkelingsportefeuille van 19 projecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag in dit jaarlijks financieel verslag) die opgenomen zijn in de balans voor 9 miljoen €. In overeenstemming met IAS-norm 40 zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projecten samen weergegeven in de balans op lijn « I.C.A. Vastgoed beschikbaar voor verkoop ».

2.1 Huurprijzen

Het gehele zakencijfer van Aedifica bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door verhuring aan derden (particulieren, vennootschappen, uitbaters van rustoorden of van hotels). Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen dus mogelijk een negatieve invloed op de resultaten hebben. Bovendien is Aedifica blootgesteld aan het risico van huurderving 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. De kosten van een gebouw kunnen meestal echter niet evenredig aan lagere huuropbrengsten worden verminderd. Dit kan de omzet en de kasstromen van de vennootschap treffen.

Om dit risico te beperken voert Aedifica binnen de residentiële vastgoedmarkt een gediversifieerd investeringsbeleid, zowel vanuit geografisch als sectoraal oogpunt als inzake het beoogde type huurders of contracten. In de sector van de huisvesting van senioren en van het hotelwezen, bijvoorbeeld, investeert Aedifica in contracten op lange termijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) die worden gesloten met gespecialiseerde professionele uitbaters, en die een triple net (zie lexicon) opbrengst opleveren. Deze contracten compenseren grotendeels de risico's van de huurovereenkomsten op kortere termijn die men in de andere marktsegmenten (residentiële of gemengde gebouwen en gebouwen met gemeubelde appartementen) 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 wanbetaling door de huurders. Om dit risico echter te beperken, heeft de vennootschap zowel een procedure ingevoerd voor de opvolging van de erfpachters 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 andere garanties).

Niettegenstaande het voorgaande bestaat het risico van huurderoving en zou, in geval de huidige crisis zou voortduren of zou verergeren, het risico van huurleegstand in de toekomst kunnen stijgen. De evolutie van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen is vermeld in toelichting 34.

2.2 Beheer

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

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

Voor het technische beheer van de residentiële en gemengde gebouwen (niet gemeubelde) doet Aedifica beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht van haar building manager staan. Voor het administratieve en boekhoudkundige beheer van sommige residentiële en gemengde gebouwen (niet gemeubelde) doet Aedifica beroep op dezelfde externe beheerders. Ingeval deze beheerders in gebreke blijven, is het financiële risico voor Aedifica beperkt want de huurgelden en de provisies voor lasten worden rechtstreeks gestort op bankrekeningen die geopend zijn op naam van Aedifica. De beheerders hebben geen volmacht op de bankrekeningen waarop de huurgelden worden gestort. De geldopnames door de

beheerders via de bankrekeningen waarop de provisies voor huurlasten worden gestort, zijn strikt beperkt. Het administratieve en boekhoudkundige beheer van de andere residentiële en gemengde gebouwen (niet gemeubelde) is onlangs geïnternaliseerd, en wordt door de property accounting manager van de bevak uitgevoerd.

Het beheer van het gemeubelde deel van de portefeuille van Aedifica is steeds door een gespecialiseerd team van de vastgoedbevak uitgevoerd. Dit team verzekert een efficiënt en proactief beheer dat het risico van leegstand moet beperken en dat rechtstreekse contacten met de klanten mogelijk maakt, waardoor de fidelisering van de klant wordt bevorderd en nieuwe klanten worden aangetrokken.

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

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

In het kader van het normale beheer van haar patrimonium is en kan de vennootschap in de toekomst partij zijn bij juridische procedures. Er zijn evenwel geen belangrijke procedures hangend. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil kan niet worden uitgesloten dat hieruit voor de vennootschap in de toekomst verplichtingen ontstaan.

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 de wederverhuring of de verkoop van haar vastgoedactiva te vergemakkelijken. Ondanks deze maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan.

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

Aedifica heeft in haar team een ingenieur-architect die er verantwoordelijk voor is om het beheer van bepaalde 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 de 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 voorzien in het financiële plan van Aedifica.

Het risico op vernieling van de gebouwen ingevolge brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 491 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met uitsluiting van de grond) die 84 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2012 (met inbegrip van de grond) vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn afgesloten door Aedifica of – in het kader van triple net (zie lexicon) contracten – door de exploitanten. Deze dekken eveneens de huurleegstand tijdens de duur van de heropbouw van het gebouw, maar sommige risico's zijn echter van deze dekking uitgesloten (de vrijwillige daad van de verzekeringnemer, oorlogsrisico, nucleair risico, verborgen gebreken, slijtage, veroudering en asbest). De door Aedifica betaalde premies bedragen 55 k€.

De vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals blijkt uit de onafhankelijke expertises (toepassing van IAS 40). Een waardeschommeling van 1 % van het vastgoedpatrimonium heeft een weerslag van ongeveer 5,9 miljoen € op het

nettoresultaat, van ongeveer 0,83 € op het nettoactief per aandeel en van ongeveer 0,5 % op de schuldratio.

2.4 Onteigeningsrisico

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

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

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

3. Financiële risico's

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

3.1 Schuldstructuur

Op 30 juni 2012 bedroeg de schuldratio (in de zin van het KB van 7 december 2010) van Aedifica 49,9 % op geconsolideerd niveau (30 juni 2011 : 45 %) en 49,9 % op statutair niveau (30 juni 2011 : 45 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65 % van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 91 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 262 miljoen € bij variable activa (dwz 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 23 % 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 61

miljoen € bij constante activa, 153 miljoen € bij variable activa en -17 %. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer dan 50 % bedraagt, dan moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65 % zou gaan bedragen (artikel 54 van het KB van 7 december 2010).

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 2 miljoen € op 30 juni 2012.

Aedifica heeft geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers.

3.2 Liquiditeitsrisico

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

Op 30 juni 2012 heeft Aedifica haar kredietlijnen (club deal van 210 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux bank en Bank Degroef, twee bilaterale kredietlijnen van 60 miljoen € toegestaan door KBC Bank, drie bilaterale kredietlijnen van 60 miljoen € toegestaan door BNP Paribas Fortis, twee bilaterale kredietlijnen van 60 miljoen € toegestaan door ING, investeringskredieten van 2 miljoen € toegestaan door KBC Bank) ten belope van 296 miljoen € (2011 : 232 miljoen €) op een totaal van 392 miljoen € opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 96 miljoen €, waaraan de kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt in juli 2012 door BNP Paribas Fortis moet worden toegevoegd en het effect van de verlenging van de kredietlijn van 30 miljoen € van KBC Bank van maart 2013 tot juni 2014, is voldoende om de korte termijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2012/2013 te financieren. Het investeringsbedrag voor de bestaande projecten wordt geraamd op 123,6 miljoen €.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de vastgoedbevaks en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-

hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is, indien de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van de marktomstandigheden die golden tijdens het afsluiten van de huidige kredietovereenkomsten, een risico van stijging van de kredietmarges na vervaldatum van deze kredietlijnen mogelijk.

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

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

3.3 Renterisico

Aedifica sluit al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (met uitzondering van twee investeringskredieten van 2 miljoen €). Hierdoor kan zij,

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

Dit beleid is gegrond op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten voor gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten door indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een 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 2012/2013 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 0,8 miljoen € (op 30 juni 2013) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica dus indekkingen voorzien (voornamelijk interest rate swaps waarbij de schuld

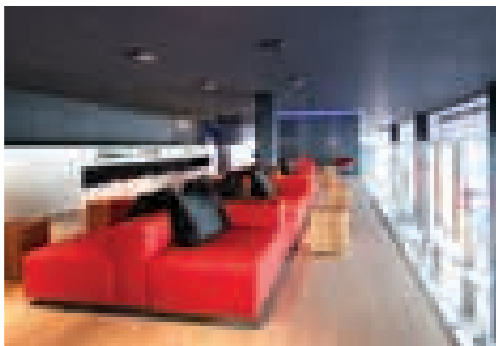
met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet, maar ook caps en collars). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop "hedge accounting" toe, zoals gedefinieerd door de norm IAS 39. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten gesteld worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

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

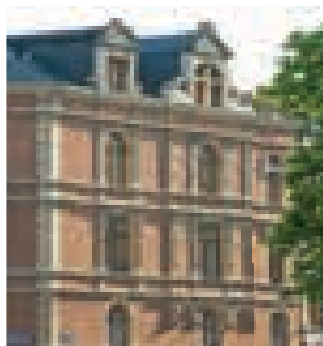
Martin's Klooster



Carbon



Batavieren



3.4 Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

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

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

Aedifica heeft een bankrelatie met 5 banken die hierboven vermeld zijn. De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis en KBC.

3.5 Wisselkoersrisico

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

3.6 Risico van budgettering en financiële planning

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

4. Reglementaire risico's

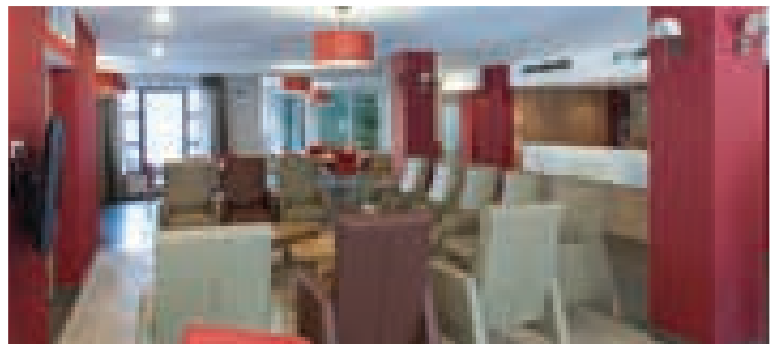
Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van de regelgeving en in dit opzicht op alle nodige expertise een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van reglementaire verplichtingen en aan milieurisico's blootgesteld.

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden. Vermelden we in dit verband ook de drie volgende Europese initiatieven : Richtlijn UCITS IV (« Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities »), Richtlijn AIFM (« Alternative Investment Fund Managers »), Verordening EMIR (« European Market Infrastructure Regulation »).

Gaerveld (Rustoord)



Seniorerie La Pairelle



Als vastgoedbevak geniet de vennootschap een gunstig fiscaal regime.

De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de vastgoedbevak (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen).

De dividenduitkeringen door een residentiële vastgoedbevak genieten een voorheffingstarief van 0 % (deze vrijstelling van bronheffing geldt voor Belgische vastgoedbevaks die ten minste 60 % van hun activa investeren in residentieel vastgoed in België). De Europese Commissie heeft in een persbericht op 28 januari 2010 bekendgemaakt dat ze België verzoekt om de bepalingen in de belastingwetgeving met betrekking tot de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden die door residentiële vastgoedbevaks uitgekeerd worden, te wijzigen. Deze vrijstelling zou volgens de Europese Commissie tot een discriminerende behandeling leiden, en een hindernis vormen voor de vrije prestatie van diensten omdat het, enerzijds, de Belgische residenten zou aanzetten om in de Belgische vastgoedbevaks te investeren en, anderzijds, de Belgische residentiële vastgoedbevaks zou weerhouden om in vastgoed in het buitenland te investeren. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van roerende voorheffing, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling. Een aanpassing van de Belgische fiscale wetgeving zou de strategie van de bevak kunnen beïnvloeden door het voor haar mogelijk te maken om onbeperkt te investeren in andere Europese landen. We kunnen niet uitsluiten dat een wijziging van de Belgische wetgeving het volledige of gedeeltelijk verlies van dit vrijstellingsregime tot gevolg zou hebben en bijgevolg de verplichting tot inhouding van een roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden zou invoeren. Er dient opgemerkt te worden dat op datum van opstelling van dit jaarlijks financieel verslag Aedifica geen weet had van de staat van vordering van de onderhandelingen die de Belgische Staat hierover voert.

Daarnaast bevatten de risico's verbonden aan het wettelijke kader nu ook de gevolgen van de door de nieuwe Belgische regering genomen of beoogde maatregelen, in het bijzonder inzake de belastingen.

Aedifica heeft het volgende begrip van de wetten van 28 december 2011, 29 maart 2012 en 22 juni 2012 houdende

diverse bepalingen (hierna de "Wet") met betrekking tot de fiscale behandeling van de door Aedifica uitgekeerde dividenden* :

- De roerende voorheffing ("RV") op dividenden en interesten werd verhoogd tot 21 % (met uitzondering van de roerende voorheffing op liquidatieboni (10 %), de roerende voorheffing op de staatsbons "Leterme" en op de inkomsten uit spaardeposito's (15 %) en de roerende voorheffing die voordien reeds 25% bedroeg).

De vrijstelling van roerende voorheffing bedoeld in artikel 106, § 8 KB/WIB waarvan de "residentiële" vastgoedbevaks genieten, blijft tot op heden ongewijzigd.

Derhalve blijven de dividenden uitgekeerd door Aedifica vrijgesteld van de roerende voorheffing van 21 %.

- Voor de personen die niet in België gevestigd zijn, zijn de door Aedifica uitgekeerde dividenden aan geen enkele Belgische belasting onderworpen.
- Wat betreft de natuurlijke personen die in België gevestigd zijn, luidt het standpunt van de fiscale administratie thans dat het (bruto, zonder inhouding van roerende voorheffing) ontvangen dividend in de inkomstenbelasting van de natuurlijke personen aan een bijzonder tarief van 21 %, desgevallend verhoogd met de "bijkomende heffing op roerende inkomsten" ten bedrage van 4 %, belast zal worden, naar aanleiding van de aangifte van het dividend in de jaarlijkse belastingaangifte van de betrokken aandeelhouder. Op basis van de thans beschikbare informatie, kan de situatie als volgt worden toegelicht :

1. De Wet voert "een bijkomende heffing op roerende inkomsten" ten bedrage van 4 % in. Het betreft een heffing die wordt gelijkgesteld met de personenbelasting ten laste van belastingplichtigen die interesten en dividenden ontvangen voor een totaal nettobedrag dat hoger is dan 20.020 € (art. 174/1 WIB). Derhalve zijn de vennootschappen en andere rechtspersonen niet aan deze heffing onderworpen.

De inkomsten die in aanmerking worden genomen om de drempel van 20.020 € te bepalen, zijn alle dividenden en interesten, met inbegrip van deze die niet onderworpen zouden zijn aan een roerende voorheffing

* Dit onderdeel van de tekst m.b.t. het fiscaal regime van de dividenden werd aangepast op 10 september 2012, teneinde rekening te houden met de laatste beschikbare informatie.

of een bijzondere heffing, doch met uitzondering van de dividenden op liquidatieboni (onderworpen aan de RV van 10 %) en de interesten van de staatsbons "Leterme" (alsook het vrijgestelde deel van de interesten uit spaardeposito's van +/- 1.830 € dat niet beschouwd wordt als een interest). Derhalve moeten de door Aedifica uitgekeerde dividenden ook in aanmerking genomen worden voor de berekening van deze drempel.

De bijzondere heffing van 4 % wordt toegepast op alle dividenden en interesten (cf. art. 17, § 1, 1° en 2° van de Wet), met uitzondering van de dividenden op liquidatieboni, de interesten en dividenden onderworpen aan de roerende voorheffing van 25 %, de interesten uit spaardeposito's en de interesten van de staatsbons "Leterme". Derhalve kunnen ook de door Aedifica uitgekeerde dividenden onderworpen worden aan de bijkomende heffing van 4%.

2. De heffing van 4 % zal verschuldigd zijn op het ogenblik van de inkohiering van de personenbelasting, behalve wanneer de verkrijger "kiest" voor een bijkomende inhouding aan de bron van 4 %.
3. De schuldenaar van de roerende voorheffing in het geval van nominatieve aandelen, of de marktdeelnemer in de andere gevallen, moet de gegevens met betrekking tot de uitgekeerde dividenden en interesten alsmede de identiteit van de verkrijgers van deze inkomsten meedelen aan de administratie, behalve indien de verkrijgers zouden opteren voor een bijkomende inhouding aan de bron van 4 %.

Aedifica of de marktdeelnemer zal derhalve aan de administratie de uitgekeerde dividenden en de verkrijgers (natuurlijke personen) van deze dividenden moeten meedelen, behalve indien deze verkrijgers kiezen voor de inhouding van 4 %. In dat laatste geval zal Aedifica of de marktdeelnemer de heffing van 4 % aan de bron moeten inhouden en aan de schatkist moeten storten. In het aangifteformulier 273C-2012 betreffende de 'Aangifte van de bijkomende heffing op roerende inkomsten' waarnaar punt 2.1. van de circulaire nr. 24/2012 van 2 juli 2012 verwijst, blijkt de belastingadministratie, ogenschijnlijk contra legem, de aandeelhouders van de residentiële vastgoedbevaks uit te sluiten van de mogelijkheid om te opteren voor de inhouding aan de bron van de bijkomende heffing van 4 %.

4. Artikel 313 WIB, zoals gewijzigd door de Wet van 28 december 2011, houdt heden geen rekening met de dividenden die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing. Als gevolg hiervan zullen, in de huidige stand van de wetgeving, de aandeelhouders die niet voor de inhouding aan de bron van de bijkomende heffing van 4 % geopteerd hebben, de dividenden die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing, moeten opnemen in hun aangifte in de personenbelasting. In dat geval zal volgens de belastingadministratie het dividend aan een belasting met een bijzondere aanslagvoet van 21 % (eventueel + 4 % bijkomende heffing) onderworpen worden. Uit de parlementaire voorbereiding van de Wet van 28 december 2011 blijkt evenwel dat dit geenzins de bedoeling van de wetgever zou zijn geweest. Volgens fiscale specialisten zou er bij de herziening van artikel 313 WIB dan ook een vergissing op het vlak van de coördinatie van de wettelijke teksten gebeurd zijn.

5. De hierboven vermelde inlichtingen worden onder uitdrukkelijk voorbehoud gegeven, vermits de gevolgen van de wetten van 28 december 2011, 29 maart 2012 en 22 juni 2012 op de dividenden die door residentiële vastgoedbevaks worden uitgekeerd, omstreden zijn en de hierboven weergegeven interpretatie van de belastingadministratie door fiscale specialisten wordt bekritiseerd (zie Fiskoloog nr. 1293 van 27 april 2012, p. 8 en L'Echo van 7 september 2012, p. 13).

Bovendien, bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 20 juli 2004 en/of van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van haar gunstig fiscaal regime verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een geval van vervroegde terugbetaling van de bankkredieten.

Hoewel Aedifica een vastgoedbevak is, blijft ze onderworpen aan het Wetboek Vennootschappen. De uitkeerbare reserves van de bevak, volgens artikel 617 van het Wetboek Vennootschappen (dwz de reserves die de wet of de statuten niet verbiedt uit te keren), bedragen 7 miljoen € op 30 juni 2012 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

Kerncijfers 2011/2012

30 juni 2012

Patrimonium (x1.000€)

	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	134.803	60.737	314.708	73.155	583.403	9.314	592.717
Jaarlijkse contractuele huurgelden *	7.269	5.631	18.896	4.773	36.568	-	-

30 juni 2012

Patrimonium (x1.000€)

	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	132.061	52.213	260.178	59.334	503.786	14.315	518.101
Jaarlijkse contractuele huurgelden *	7.143	5.326	15.480	3.940	31.889	-	-

* De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de geannualiseerde huurinkomsten, zonder BTW.

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2012	30 juni 2011
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2010/2011, vóór IAS 39	42,23	38,81
Dividend 2010/2011 betaald in oktober 2011	0,00	1,66
IAS 39 impact	-4,94	-1,82
Nettoactiva op basis van de reële waarde	37,29	38,65

Aantal aandelen

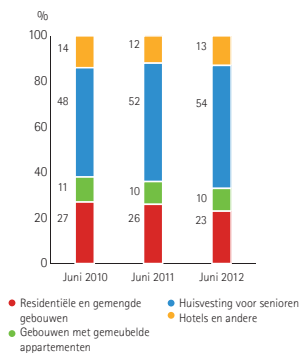
	30 juni 2012	30 juni 2011
Aantal aandelen in omloop*	7.175.730	7.089.195
Totaal aantal aandelen**	7.177.208	7.090.915
Aantal beursgenoteerde aandelen	7.090.915	7.046.672
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Aantal dividendrechten***	7.153.096	6.470.303

* Na aftrek van de eigen aandelen.

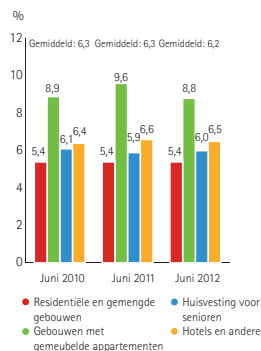
** 86.293 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthechting in oktober 2012.

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

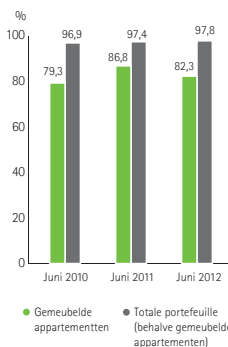
Verdeling per activiteitensector (in reële waarde)



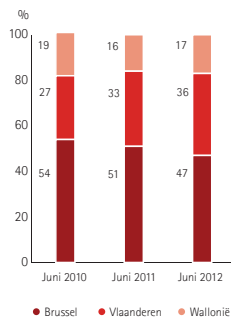
Brutorendement per activiteitensector (in reële waarde)*



Bezettingsgraad



Geografische verdeling (in reële waarde)



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

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema
(x 1 000 €)

	30 juni 2012	30 juni 2011
Huurinkomsten	34.340	28.857
Met verhuur verbonden kosten	-51	-36
Nettohuurresultaat	34.289	28.821
Operationele kosten*	-8.119	-7.129
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	26.170	21.692
Exploitiatiemarge** %	76%	75%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-10.796	-9.523
Belastingen	-54	-80
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	15.320	12.089
Aantal dividendrechten***	7.153.096	6.470.303
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	2,14	1,87
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	15.320	12.089
IAS 40 impact ****	9.423	8.825
Impact IAS 40: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	0
IAS 39 impact *****	-9.459	4.407
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	15.338	25.321
Noemer (IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep – IAS 33 – €/aandeel)	2,14	3,91

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

*** Berekend op basis van het pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven

**** Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

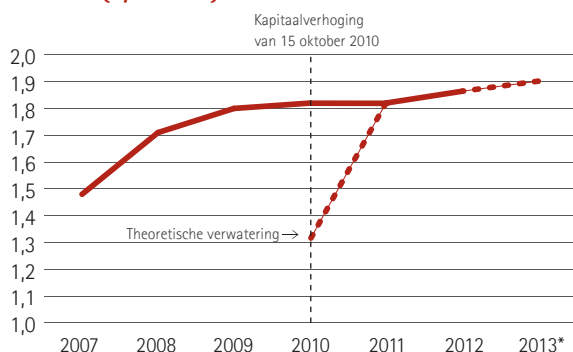
***** Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Geconsolideerde balans (x 1 000 €)

	30 juni 2012	30 juni 2011
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	592.717	518.101
Andere activa opgenomen in de schuldratio	16.337	12.526
Andere activa	38	245
Totaal activa	609.092	530.872
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	303.023	286.897
Impact IAS 39*	-35.447	-12.928
Eigen vermogen	267.576	273.969
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	303.921	241.218
Andere verplichtingen	37.595	15.685
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	609.092	530.872
Schuldratio (%)	49,9%	45,5%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Dividend (€/aandeel)



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

**593
MILJOEN €**

Reële waarde van de
vastgoedbeleggingen.

18 JAAR

Gemiddelde resterende duur
van de huurovereenkomsten,
die een grote visibiliteit op de
toekomstige inkomsten biedt.

**1,86 €/
AANDEEL**

Voorgesteld dividend
2011/2012, dat een
voorzichtige pay-out ratio
van 84 % inhoudt.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de aantrekkingskracht van de stad en de vergrijzing, heeft gedurende het hele boekjaar het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de bankfinanciering – sinds 1 juli 2011 zijn er voor een bedrag van 180 miljoen € kredieten afgesloten of heronderhandeld –, in de verhoging van het kapitaal voor een bedrag van 4 miljoen € ingevolge twee vastgoedoperaties en in de evolutie van de koers van het aandeel die van 41,50 € op 30 juni 2011 tot 48,50 € één jaar later is gestegen.

De bevak heeft haar dynamische investeringsbeleid verder gezet en toch een adequate schuldgraad behouden. De schuldgraad bedroeg 45,5 % op 30 juni 2011 en 49,9 % op 30 juni 2012.

Wat de vastgoedinvesteringen ten bedrage van 65 miljoen € in 2011/2012 betreft, vermelden we graag de verwerving van een belangrijke portefeuille in Oost-Vlaanderen (in Laarne en Sint-Martens-Latem) in het segment van de huisvesting voor senioren (29 miljoen €), met Armonea, een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg, als erfpachter en de acquisitie van een gemeubeld appartementsgebouw «Residentie Chamaris» (7 miljoen €) in het centrum van de Leopoldwijk in Brussel, de voornaamste zakenwijk van Brussel waar de belangrijkste instellingen van Europese Unie gevestigd zijn.

Het hierboven vermelde bedrag van 65 miljoen € bevat ook de uitvoering van belangrijke projectontwikkelingen (25 miljoen €), waarvan er vier gedurende het tweede semester opgeleverd zijn. De uitvoering van deze projecten, die in de vorige jaren opgestart zijn, illustreert de lange termijnvisie die Aedifica in samenwerking met haar belangrijkste huurders voor haar vastgoedsites ontwikkelt.

- De uitbreiding (in twee fases) van het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wépion. Dit rustoord aan de oevers van de Maas nabij Namen, werd in 2008 samen met twee aangrenzende percelen verworven. De uitbreiding ervan zal de uitbater (de groep Armonea) toelaten het aantal bedden op de site te verdubbelen. De eerste fase van het project (nieuwbouw)

werd voltooid en opgeleverd in januari 2012. De initiële gebouwen worden nu gerenoveerd en uitgebreid (fase II van het project).

- De uitbreiding (in twee fases) van de Residentie Exclusiv in Evere. Een nieuwe vleugel van het rustoord is gebouwd op een naburig terrein (verworven eind 2008), naast het bestaande rustoordgebouw dat begin 2008 werd verworven. De uitbater (Senior Living Groep, een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) kan hierdoor het aantal residenten met bijna de helft doen toenemen. Deze eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd in maart 2012. Het resterende budget wordt aangewend om de bouw van een bijkomende verdieping op het initiële gebouw te financieren (fase II) en aldus het aantal bedden van deze site verder te verhogen.
- Het nieuwe rustoord Pont d'Amour in Dinant, uitgebaat door de groep Armonea, is gebouwd op een terrein nabij het historische centrum en de citadel van Dinant, in een prachtige groene omgeving. Het terrein werd aangekocht in 2010, de oplevering van het gebouw werd in april 2012 in meerdere fasen afgerond. Het terrein biedt nog een groot potentieel voor verdere ontwikkeling (fase II).
- De uitbreiding van het hotel Martin's Klooster in Leuven (dit hotel werd in 2006 verworven) werd reeds in 2007 voorzien in een kaderovereenkomst gesloten met de uitbater van de site, de groep Martin's Hotels. De werken zijn in 2009 gestart en werden midden april 2012 opgeleverd. De ideale ligging in het historische hart van Leuven maakt van het Martin's Klooster een uniek "4-sterrenhotel" dat naast 103 kamers (waarvan 64 volledig nieuw), ook een nieuw conference center, een lounge bar, een nieuwe hoofdingang, een nieuwe orangerie bestemd voor evenementen en een nieuwe ondergrondse parking met 50 plaatsen biedt.

Deze investeringen hebben de reële waarde van de vastgoedbeleggingen aan het einde van het boekjaar op een totaal van 593 miljoen € gebracht (518 miljoen € in het begin van het boekjaar). De projectontwikkelingen die in de komende jaren nog zullen uitgevoerd worden, vertegenwoordigen

daarenboven nog een investeringsenveloppe van nagenoeg 124 miljoen €. 94 % van deze projecten zijn reeds voorverhuurd. Ter illustratie vermelden we de twee recentste projecten die door de vastgoedbevak zijn aangekondigd, namelijk de bouw van een woonzorgcentrum van 120 bedden en 40 serviceflats in Tervuren voor een budget van 24 miljoen € en de bouw van een appartementsgebouw in de Louiza-wijk in Brussel voor een budget van 4 miljoen €. Gelet op de huidige schuldgraad en de uitstekende relaties van de vastgoedbevak met haar banken, beschikt Aedifica over een balansstructuur die zal toelaten om deze projecten op basis van het bestaande eigen vermogen uit te voeren.

Naast de hierboven vermelde investeringen, is Aedifica zich tijdens het boekjaar blijven toeleggen op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit voor alle segmenten gaande van de residentiële en gemengde gebouwen, de gemeubelde appartementsgebouwen, de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huuromzet) tot de hotels. Het resultaat van deze inzet toont zich in het voortreffelijke niveau van de huuromzet (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,8 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 82,3 % voor de gemeubelde appartementen), in de exploitatiemarge die opnieuw is gestegen (76 % tegen 75 % vorig jaar) en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder de « non cash » elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is gestegen tot 15,3 miljoen € (tegen 12,1 miljoen € voor het vorige jaar), hetzij 2,14 € per aandeel (tegen 1,87 € per aandeel op 30 juni 2011). Dit resultaat is aanzienlijk hoger dan de vooruitzichten van 1,88 € per aandeel.

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 bevak gedurende het hele boekjaar te verzekeren. De raad van bestuur mag ook dit jaar hiervoor oprecht het team van Aedifica feliciteren.

Rekening houdende met de hierboven aangetoonde performantie, zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 1,86 € per aandeel uit te keren. Dit is hoger dan de vooruitzichten (1,82 € per aandeel).

Verder willen we nog uw aandacht vestigen op twee bijkomende elementen van het resultaat die geen invloed hebben op het voorgestelde dividend. Het gaat in de eerste plaats over de latente meerwaarde (dus « non cash ») die ten bedrage van meer dan 9 miljoen € in het resultaat opgenomen is en die het gevolg is van de stijging met 1,58 % op jaarbasis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen). Het betreft vervolgens een latente (dus « non cash ») minderwaarde ten bedrage van 23 miljoen € (waarvan een derde in resultaat is genomen) die ingevolge de aanzienlijke daling van de interestvoeten tijdens het boekjaar werd opgetekend op indekkingsinstrumenten die in het kader van een voorzichtig interestindekkingsbeleid werden afgesloten op een ogenblik dat de interestvoeten op een weliswaar interessant maar beduidend hoger niveau stonden dan op 30 juni 2012. Het nettoresultaat van Aedifica bedraagt als gevolg hiervan 15,3 miljoen € tegen 25,3 miljoen € voor het vorige boekjaar 2010/2011.

In het huidige klimaat van steeds terugkerende crisissen dat de wereld thans in de greep houdt, voorziet de raad van bestuur voor het volgende boekjaar 2012/2013 een licht stijgende dividenduitkering van 1,90 € per aandeel. Deze dividendvooruitzichten zijn gestoeld op vooruitzichten die een stijgend nettoresultaat (zonder 'non cash'-elementen die voortvloeien uit de toepassing van de boekhoudkundige normen inzake indekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen) veronderstellen.

Ten slotte stellen we vast dat er nog nieuwe investerings-opportunities voor handen zijn die volledig passen in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica. Om deze nieuwe opportunities daadwerkelijk te kunnen grijpen, zou idealiter de kapitaalbasis van Aedifica verbreed moeten worden, zodat een adequate schuldgraad van 50 à 55 % kan aangehouden worden. In dit verband heeft de raad van bestuur aan het uitvoerend management gevraagd om verschillende pistes ter versterking van het eigen vermogen uit te werken en hiervoor de noodzakelijke voorafgaandelijke contacten te leggen. Op dit ogenblik is er echter nog geen enkele preciese beslissing terzake genomen. De vennootschap zal erover waken de aandeelhouders en de markt in het algemeen te gepasten tijde hierover te informeren.

Residentie de Gerlache



543
appartementen

Aedifica investeert in residentiële of gemengde gebouwen die centraal gelegen zijn in bloeiende en vlot bereikbare wijken van de voornaamste Belgische steden. Hoewel deze gebouwen hoofdzakelijk residentiële zijn, kunnen delen ervan als kantoor of handelsruimte bestemd zijn, vermits deze gebouwen in stedelijke gebieden gelegen zijn waar er een vermenging van functies wordt nagestreefd. De bevak telt 543 appartementen voornamelijk gelegen in Brussel en Antwerpen, maar ook in steden als Namen en Aarlen.

Aedifica heeft een voorkeur voor nieuwe of volledig vernieuwde en voldoende grote gebouwen die mede

dankzij hun meerwaardepotentieel een goede rendabiliteit bieden.

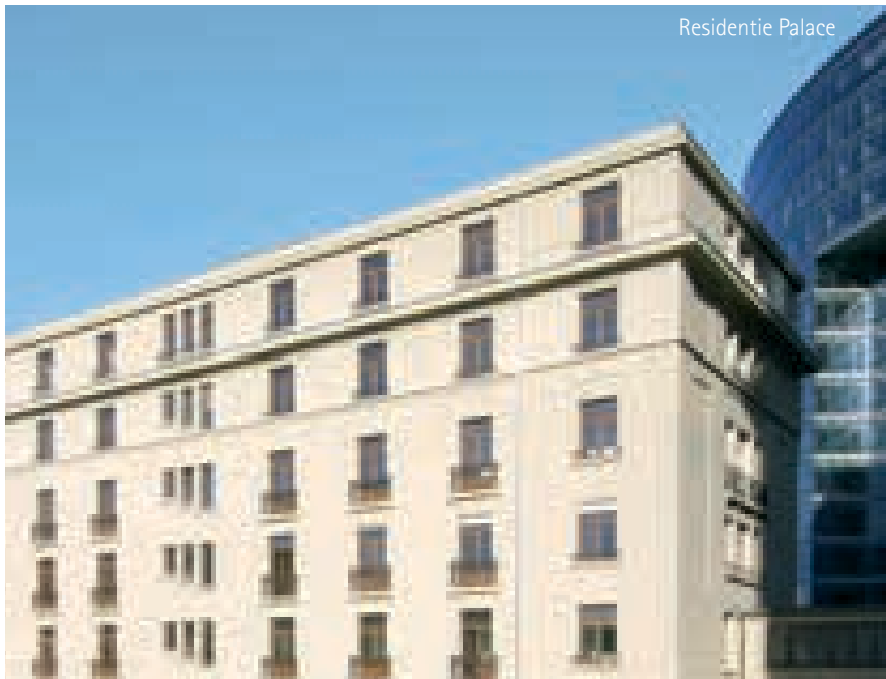
Aedifica investeert eveneens in projecten in toekomstige staat van afwerking met een hoog meerwaardepotentieel.

De residentiële en gemengde gebouwen bieden een potentieel aan meerwaarden, met name door de mogelijkheid van de verkoop per stuk van de appartementen van gebouwen die als geheel worden verworven.

Residentiële en gemengde gebouwen



Zavel



Residentie Palace

Voornamelijk in Brussel
en Antwerpen, die een
brutohuurrendement van
5,4% opbrengen.

Zavel

In het centrum van Brussel is de bevak eigenaar van een in het oog springend gebouw, gelegen tussen de Grote Zavel en de Regentschapstraat, in één van de meeste toeristische en bruisende handelswijken van de hoofdstad van Europa. Dit gebouw werd ontworpen door de beroemde architect Jo Crepain. Naast 30 appartementen is er in het gebouw ook "The Mercedes House" met een luxueuse brasserie geleid door een sterrenchef.

Residentie Palace

Het gebouw is gelegen in Brussel, in de Leopoldwijk en nabij de Europese instellingen. Dit prestigieuze gebouw

(volledig gerenoveerd in 2006 en gedeeltelijk geklasseerd) omvat 57 appartementen. De ligging in combinatie met het jaren 20-cachet trekt in bijzonder expats aan die voor of rond deze instellingen werken en naar een huisvesting op lange termijn zoeken.

Residentie de Gerlache

Dit gebouw, dat uitstekend gelegen is halfweg tussen de Europese wijken de NATO, werd in 2011 opgeleverd. Het werd voor Aedifica ontwikkeld door een dochtervennootschap van Atenor groep in het kader van een principeakkoord afgesloten in 2007. Deze ontwikkeling werd gerealiseerd op een oude industriële site en heeft aan de heropleving van de wijk bijgedragen.



Louiza 270

295 appartementen

Deze appartementen beantwoorden aan de bijzondere huisvestingsbehoeften van de internationale expat-gemeenschap, gelet op de aanwezigheid in Brussel van de Europese instellingen, de NAVO en talloze hoofdkwartieren van internationale ondernemingen.

Dit type cliënteel en de kortere looptijd van de huurcontracten ondersteunen de diversificatie op het niveau van de huurders en maken het mogelijk om interessantere huurrendementen te genereren.

Deze gebouwen met gemeubelde appartementen zijn echte appartementsgebouwen die het voorwerp kunnen zijn van verhuur van "niet gemeubelde" appartementen of van de verkoop per stuk van de appartementen.

Louiza/Kastelein-wijk

Aedifica beschikt over 210 ideaal gelegen gemeubelde appartementen in de Louiza-wijk en de Kastelein-wijk in Brussel. Naast de gebouwen Livorno en Louiza 270 waarvan foto's hierboven, bezit de bevak, een gebouwen-complex in de Opperstraat en de gebouwen Louiza 130, Louiza 135 en Dal 48.

Gebouwen met gemeubelde appartementen



Livorno 20-24



Residentie Chamaris

in Brussel, die een
brutohuurrendement
van 8,8 % opleveren.

Bloemenwijk

Aedifica baat twee gebouwen met 62 gemeubelde appartementen uit in de Bloemenwijk, ideaal gelegen nabij de NAVO, de "business parken" van Diegem en de luchthaven van Zaventem.

Leopoldwijk

Op 5 oktober 2011 heeft Aedifica de "Residentie Chamaris" verworven, gelegen in het centrum van de Leopoldwijk in Brussel. De Leopoldwijk is de voornaamste zakenwijk van Brussel, waar de belangrijkste instellingen van de Europese

Unie gevestigd zijn. Dit gebouw telt 23 gemeubelde appartementen en was historisch een kantoorgebouw van de jaren '60, dat in 2009/2010 werd gerenoveerd en omgevormd naar een appartementsgebouw.



Ter Venne

37
sites

De professionalisering en de consolidatie van de markt van de huisvesting van senioren is in volle ontwikkeling. Aedifica speelt hierin als vastgoedinvesteerder een actieve rol. Aedifica onderhandelt contracten op lange termijn die geïndexeerd en niet-opzegbaar zijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten met een initiële minimale duur van 27 jaar) en die hoge nettohuurrendementen genereren. De erfpachters zijn professionele en gespecialiseerde operatoren.

Door te investeren in rustoorden en serviceflatgebouwen speelt Aedifica in op de verwachtingen van deze operatoren

en op een toenemende vraag ingevolge de demografische evolutie.

De vergrijzing van de babyboom-generatie in België en in Europa schrijdt inderdaad voort om in 2050 een vergrijzingspiek te bereiken.

Provincie Oost-Vlaanderen

In september 2011 verwierf Aedifica twee woonzorgcentra en één serviceflatgebouw in Sint-Martens-Latem en Laarne. De twee sites worden door de groep Armonea uitgebaat, een toonaangevende speler in België op het

Huisvesting voor senioren

Seniorerie La Pairelle



verdeeld over heel het land, die een nettohuurrendement van 6,0 % opleveren.



Larenshof

vlak van seniorenzorg. De site in Laarne zal nog het voorwerp uitmaken van uitbreidingen. De twee sites zullen uiteindelijk 249 woongelegenheden tellen.

Provincie Namen

Het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wepion, werd in 2008 samen met twee aangrenzende percelen verworven. De uitbreiding ervan in twee fasen zal de groep Armonea toelaten het aantal bedden op de site nagenoeg te verdubbelen. De eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd in januari 2012.

Aedifica heeft nu de renovatie en de uitbreiding van het initiële gebouw gestart, dat in 2008 werd verworven (fase II van het project).

Ondertussen heeft Aedifica voor de groep Armonea het nieuwe rustoord Pont d'Amour in Dinant ontwikkeld. Het terrein dat in 2010 werd aangekocht, is gelegen nabij het historische centrum en de citadel van Dinant, in een prachtige groene omgeving. Het gebouw is nu afgewerkt (fase I) en werd begin april 2012 in meerdere fasen opgeleverd. Het terrein biedt nog een groot potentieel voor verdere ontwikkeling (fase II).



Martin's Klooster

6 hotels

Aedifica investeert in hotelgebouwen op basis van lange termijnovereenkomsten die geïndexeerd en niet-opzegbaar zijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten met een initiële minimale duur van 27 jaar) en die met twee gespecialiseerde, professionele operatoren gesloten zijn.

Al kan dit segment strikt gesproken niet als residentieel vastgoed beschouwd worden, stoken deze investeringen toch met de wens van Aedifica om aan de verschillende behoeften op het gebied van huisvesting te voldoen. Zo bezit de bevak twee grote hotels in twee van de meest toeristische Vlaamse steden, en 4 hotels in de provincie Limburg.

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

Martin's Klooster en Martin's Brugge

De groep Martin's Hotels baat twee hotels met 3 en 4 sterren uit waarvan Aedifica eigenaar is. De hotels zijn in het historische centrum van Brugge en van Leuven gelegen.

De uitbreiding van het hotel Martin's Klooster in Leuven (dit hotel werd in 2006 verworven), werd reeds in 2007 voorzien in een kaderovereenkomst gesloten met de uitbater van de site. De werken zijn in 2009 gestart

Hotels en andere



Eburon



Martin's Klooster

in Brugge, Leuven en
in Limburg, die een
nettohuurrendement
van 6,5 % opleveren.

en werden in het midden van april 2012 afgewerkt en opgeleverd. De ideale ligging in het historische hart van Leuven maakt van het Martin's Klooster een uniek "4-sterrenhotel" dat naast 103 kamers (waarvan 64 volledig nieuw), ook een nieuw conference center, een lounge bar, een nieuwe hoofdinkom, een nieuwe orangerie en een nieuwe ondergrondse parking met 50 plaatsen biedt.

Different Hotel Group

Different Hotel Group baat vier hotels met 3 en 4 sterren uit waarvan Aedifica eigenaar is. De hotels zijn in de provincie Limburg gelegen. Het Carbon Hotel is een viersterren design hotel gelegen in het stadscentrum van

Genk. Dit hotel heeft in 2008 de Europese prijs gewonnen voor beste restaurantinterieur-design. Daarenboven werd het opgenomen in de lijst van de 50 beste nieuwe hotels ter wereld door het magazine Frobos Traveler. Hotel Eburon is een design hotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Tongeren. Het hotel diende als decor voor de tv-serie "Dag en Nacht" die in 2010 op VTM uitgezonden werd en was één van de locaties voor "Mijn Restaurant ! 2011" van dezelfde zender.

Geconsolideerd beheersverslag¹

65 Mio €

Geïnvesteed gedurende het boekjaar

34,3 Mio €

Huurinkomsten hoger dan de
vooruitzichten

98 %

Bezettingsgraad op een recordniveau
voor het niet gemeubelde deel van de
portefeuille

593 Mio €

Reële waarde van de
vastgoedbeleggingen

1,86 €
/aandeel

Voorgesteld dividend 2011/2012

180 Mio €

Bankleningen afgesloten of verlengd
sinds het begin van het boekjaar
2011/2012

9 Mio €
+ 1,58 %

Positieve variatie van de reële
waarde van de vastgoedbeleggingen
in exploitatie

Carbon

- Bezettingsgraad op een recordniveau van 98 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en op een niveau van 82 % voor het gemeubelde deel van de portefeuille.
- Huurinkomsten, exploitatiemarge, resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 hoger dan de vooruitzichten.
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 9 miljoen € (+ 1,58 %).
- 65 miljoen € nieuwe investeringen tijdens het boekjaar 2011/2012 met de aankoop van drie recente gebouwen en de oplevering van vier nieuwe gebouwen die door de vastgoedbevak ontwikkeld zijn.
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 593 miljoen €, een stijging van 75 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2011.
- Bankleningen voor 180 miljoen € afgesloten of verlengd sinds het begin van het boekjaar 2011/2012.
- Dividendvoorstel van 1,86 € per aandeel, wat een stijging is ten opzichte van het vorige boekjaar en de vooruitzichten voor het boekjaar 2011/2012.

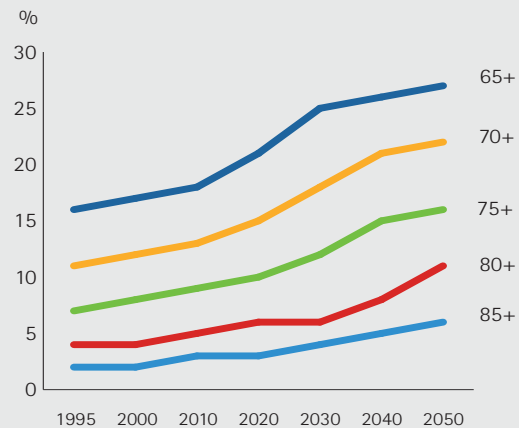
1. Strategie

1.1. Specialisatie en diversificatie

Aedifica profileert zich als de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed.

Aedifica stelt zich tot doel een residentiële vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten alsook potentiële meerwaarden biedt. Aedifica laat zich hierbij leiden door belangrijke demografische tendensen inzake huisvesting, zijnde de aantrekkingskracht van de stad en de veroudering van de bevolking. Ter illustratie van deze trends kunnen wij wijzen op de verwachtingen van het Federaal Planbureau zowel inzake de toename van de bevolking in Brussel als inzake de behoefte aan

rustoordbedden. Aldus verwacht het Planbureau dat de bevolking in het Brusselse gewest vanaf 2020 boven de 1,2 miljoen inwoners zal stijgen. Tevens schrijdt de vergrijzing van de babyboom-generatie in België en in Europa voort om in 2050 een vergrijzingspiek te bereiken.



Bron : Pacolet, J. en al. (2004) in Het grijze goud (Itinera Institute 2010)

De invloed van deze demografische evoluties op de woonbehoeften in de grootsteden enerzijds en op de behoefte aan specifieke vastgoedinfrastructuur voor de huisvesting van een vergrijzende bevolking anderzijds, zijn de belangrijkste thema's die de investeringsstrategie van Aedifica vandaag bepalen.

Om haar doel te bereiken heeft Aedifica vier strategische marktsegmenten geïdentificeerd waarin zij haar investeringen concentreert: residentiële of gemengde gebouwen in Belgische steden, gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel, de huisvesting voor senioren en de hotels. De door Aedifica gewenste diversificatie is gebaseerd op deze vier strategische assen die de mogelijkheid bieden het investeringsbeleid aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Het relatieve gewicht van elk segment kan dus van jaar tot jaar variëren naargelang de omstandigheden.

Deze strategie van specialisatie op de residentiële markt en van diversificatie in de keuze van investeringen maakt de kracht van Aedifica en onderscheidt haar. Aedifica wil vernieuwend en constructief zijn om haar aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering te bieden en stabiele en recurrente inkomsten te garanderen.

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

a. De residentiële of gemengde gebouwen

In deze « klassieke » residentiële markt zoekt Aedifica appartementsgebouwen, bij voorkeur zonder mede-eigendom, gelegen in levendige, centraal gelegen en vlot bereikbare wijken in de voornaamste steden van het land.

De acquisitie van bestaande gebouwen

Aedifica is voornamelijk geïnteresseerd in recente en voldoende grote appartementsgebouwen die een goede rendabiliteit garanderen. 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. Aedifica verwerft eveneens volledige vastgoedportefeuilles om vervolgens enkel de eigendommen te behouden die perfect binnen haar strategie passen.

De acquisitie van nieuwbouw

Aedifica kan in een zeer vroeg stadium van het ontwikkelingsproces van nieuwe gebouwen instappen en dus investeren in projecten in toekomstige staat van afwerking om het investeringsrendement en de kwaliteit van haar activa te optimaliseren.

Deze strategische pool van residentiële of gemengde gebouwen in stadscentra biedt een belangrijk meerwaardepotentieel.

b. De gebouwen met gemeubelde appartementen

Op de markt van de gemeubelde appartementen selecteert Aedifica gebouwen die in Brussel in toonaangevende wijken liggen, die bijzonder in trek zijn bij expats en zakenlieden ("businessflats"). Dit type van huisvesting is immers voornamelijk in trek bij een internationaal en professioneel cliënteel dat comfortabele huisvesting zoekt. Dit specifieke cliënteel en de contracten die vaak van korte duur zijn bevorderen de huurdersdiversificatie en laten toe interessantere huurrendementen te realiseren. Het betreft echter geen hotelactiviteit, maar wel degelijk de verhuring van appartementen. De gebouwen die het voorwerp uitmaken van een dergelijke exploitatie zijn echte appartementsgebouwen die ook het voorwerp zouden kunnen uitmaken van "niet gemeubelde" verhuring of van verkopen per stuk.

Voor de ontwikkeling van haar portefeuille gemeubelde appartementen houdt de bevak eveneens rekening met andere grote Belgische steden die door expats en zakenlieden worden bezocht, zoals Antwerpen.

c. De huisvesting voor senioren

De professionalisering en de consolidatie van deze markt is in volle ontplooiing en Aedifica neemt hieraan actief deel als koper van gebouwen, onder meer door sale and rent back operaties, of door rechtstreeks te investeren in de bouw van nieuwe gebouwen. Aedifica onderhandelt contracten op lange termijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) met professionele en gespecialiseerde exploitanten. Deze investeringen bieden een triple net (zie lexicon) rendement, gelet op het feit dat zowel de kosten als de leegstand ten laste zijn van de exploitanten. De lange termijn van deze contracten compenseert grotendeels de risico's van de residentiële huurovereenkomsten van kortere duur, en beperkt dus de fluctuatie van de bezettingsgraad (de huisvesting voor senioren heeft tot nu toe een constante bezettingsgraad van 100% gekend). Door als vastgoedinvesteerder zowel in "rustoorden" als in "serviceflatgebouwen" te investeren, beantwoordt Aedifica tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt als ook aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie:

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

De markt van de huisvesting voor senioren genereert voor Aedifica stabiele recurrente inkomsten die nodig zijn om de uitkering van dividenden te verzekeren. De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk. Het marktaandeel van Aedifica (in aantal bedden), tweede grootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in

België, is door DTZ Research op 1,6 % geschat in augustus 2009. Op basis van het aantal door het RIZIV erkende bedden, kan het marktaandeel van Aedifica op 30 juni 2012 op ongeveer 2,5 % geschat worden.

d. Hotels en andere

Aedifica heeft eveneens geïnvesteerd in het hotelwezen op basis van contracten op lange termijn (erfpachtovereenkomsten) met professionele en gespecialiseerde exploitanten. Zelfs al kan deze sector strikt gesproken niet als residentieel worden beschouwd, stroken deze investeringen met de wens van Aedifica om aan de verschillende behoeften op het gebied van huisvesting te beantwoorden.

De hotels die tot het patrimonium van Aedifica behoren, zijn ideaal gelegen in het centrum van steden zoals Brugge, Leuven, Genk en Tongeren, of vlakbij Maastricht. Deze locaties zijn in overeenstemming met de twee demografische tendensen (hierboven vermeld), omdat ze kunnen genieten van zowel de hernieuwde belangstelling in de steden als van het verblijf van veel senioren die graag een city-trip maken.

1.2. Groeibeleid

Tussen 31 december 2006 en 31 december 2011 is Aedifica erin geslaagd om van de 36ste naar de 15de plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België (volgens de "Investors Directory 2012", uitgegeven door Expertise Immo Media in januari 2012).

Aedifica wil haar groeiritme aanhouden om van schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder :

- Een betere liquiditeit – belangrijk criterium voor de investeerders ;
- Een betere spreiding 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 ;
- Een stabiel inkomen en een optimale rendabiliteit voor de aandeelhouders, dankzij een optimalisering van de vaste kosten.

1.3. Mogelijke strategische ontwikkelingen

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

Aedifica bestudeert eveneens de mogelijkheid om in andere geografische markten dan België te investeren. In overeenstemming met de huidige belastingwetgeving genieten de dividenden van Aedifica van een roerende voorheffing aan een tarief van 0 %. De Belgische regelgeving staat deze vrijstelling van inhouding van bronbelasting toe aan Belgische vastgoedbevaks die minstens 60 % van hun activa investeren in residentieel vastgoed gelegen op het Belgische grondgebied. De Europese Commissie heeft in een persbericht op 28 januari 2010 bekendgemaakt dat ze België verzoekt om de fiscale bepalingen met betrekking tot de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door residentiële vastgoedbevaks, te wijzigen. De vrijstelling van bronheffing zou volgens de Europese Commissie tot een discriminerende behandeling en een belemmering van de vrije prestatie van diensten leiden, omdat het de Belgische residenten zou aanzetten om in Belgische residentiële vastgoedbevaks te investeren en de Belgische residentiële vastgoedbevaks zou afschrikken om in vastgoed in het buitenland te investeren. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van bronheffing, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling. Een verandering van de Belgische belastingwetgeving zou de strategie van de bevak kunnen beïnvloeden door haar toe te laten om onbeperkt in andere Europese landen te investeren, zonder de huidige kwantitatieve beperkingen. We kunnen niet uitsluiten dat een wijziging van de Belgische wetgeving het volledige of gedeeltelijke verlies van dit vrijstellingsregime tot gevolg zou kunnen hebben en, dat er bijgevolg een verplichting tot inhouding van een roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden zou ingevoerd worden. Er dient opgemerkt te worden dat op datum van opstelling van dit jaarlijks financieel verslag, Aedifica geen weet had van de staat van vordering van de onderhandelingen die de Belgische Staat hierover voert.

2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2012

2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2012

Meer gedetailleerde informatie betreffende deze operaties is opgenomen in de persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.be. Voor geen enkele investeringsoperatie vermeld in dit hoofdstuk, is de aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.

2.1.1. Acquisities

- 7 september 2011 : 2 woonzorgcentra en 1 serviceflatgebouw

Op 7 september 2011 verwierf Aedifica twee woonzorgcentra en één serviceflatgebouw in Oost-Vlaanderen :

- enerzijds, Ter Venne, een woonzorgcentrum, waarvan de bouwwerken in de voltooiingsfase waren en dat gelegen is in Sint-Martens-Latem. Dit gebouw biedt een capaciteit van 100 units (rustoordbedden) in het hogere marktsegment. Het project werd eind november 2011 volledig opgeleverd.
- anderzijds, Larenshof, een woonzorgcentrum en serviceflatgebouw, gelegen in Laarne. Fase I (rustoord met 62 bedden) en fase II (29 serviceflats) zijn uitgevoerd in 2010/2011. Deze fases zijn in exploitatie genomen. Fase III van dit project (uitbreiding van het rustoord met 28 bedden) en fase IV (bouw van 30 serviceflats) zijn voor midden 2013 gepland. Hiervoor is een bijkomend investeringsbudget van 7 miljoen € voorzien. Dit project zal dus uiteindelijk 149 units tellen (90 rustoordbedden en 59 serviceflats).

De acquisitie van deze twee sites is gebeurd via de verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschappen Ter Venne NV en ALWN NV tegen betaling van een prijs in speciën. Beide sites worden door de groep Armonea uitgebaat op basis van triple net erfpachtovereenkomsten.

Armonea beschikt over een aankoopoptie tegen marktwaarde die aan het einde van deze overeenkomsten kan gelicht worden. De aanschaffingswaarde van beide sites bedroeg 29 miljoen €. Het initiële huurrendement (triple net) van deze operatie bedroeg ca. 6 %. De impact ervan op de schuldgraad van de vennootschap was +3 %.

- 5 oktober 2011 : 1 gemeubeld appartementsgebouw

Op 5 oktober 2011 heeft Aedifica de acquisitie gerealiseerd van het appartementsgebouw "Residentie Chamaris" in het centrum van de Leopoldwijk in Brussel. De Leopoldwijk is de voornaamste zakenwijk van Brussel, waar de belangrijkste instellingen van de Europese Unie gevestigd zijn. "Residentie Chamaris" telt 23 gemeubelde appartementen, twee commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw was historisch een kantoorgebouw, opgericht in de jaren '60, dat in 2009/2010 werd gerenoveerd en omgevormd naar een appartementsgebouw. Het gebouw kent een statuut van mede-eigendom. De operatie betreft de totaliteit van het gebouw met uitzondering van één van de commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping (183m²). De aanschaffingswaarde van het gebouw (met uitzondering van de niet betrokken commerciële ruimte) bedroeg 7,1 miljoen € (7,5 miljoen €, met inbegrip van het meubilair

Voornaamste acquisities tijdens het boekjaar 2011/2012

7 september 2011 :
2 rustoorden in Oost-Vlaanderen:
Ter Venne en Larenshof



en de uitrusting van de appartementen). Aedifica verwacht een brutohuurrendement van circa 9% te kunnen realiseren voor dit gebouw, dat in lijn ligt met het gemiddelde brutorendement van de portefeuille gebouwen met gemeubelde appartementen van Aedifica, maar op basis van huurcontracten voor een langere verblijfsduur dan die van de gebouwen met gemeubelde appartementen. De commercialisatie van deze appartementen kende een zeer goede start, zoals blijkt uit de bezettingsgraad van 88 % voor de periode vanaf de acquisitie tot 30 juni 2012.

Deze acquisitie werd gerealiseerd door de inbreng in natura van alle aandelen van Siracam NV tegen uitgifte van 86.293 nieuwe aandelen Aedifica voor een waarde van 3,4 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde.

– 11 april 2012 : 1 niet gemeubeld appartement

Op 11 april 2012 heeft Aedifica een bijkomend appartement in het gebouw Ring in Antwerpen (Plantin-Moretuslei 107-115) verworven. Aedifica is sindsdien eigenaar van 87 van de 98 appartementen van dit gebouw (dat in 2007 aan de portefeuille van Aedifica werd toegevoegd).

– 30 mei 2012 : 1 gebouw naast een rustoord

Aedifica heeft op 30 mei 2012 een gebouw naast het rustoord Residentie Aux Deux Parcs in Jette (1090 Brussel) gekocht. Dit gebouw zal gebruikt worden voor de uitbreiding van het rustoord.

De residentie Aux Deux Parcs is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdpark en de Square Leopold, dicht bij het Brugmann-ziekenhuis. Het gebouw wordt door Aedifica aan Senior Living Group ter beschikking gesteld via een erfpachtovereenkomst. Het

pas verworven gebouw werd geïntegreerd in die triple net erfpacht. De aanschaffingswaarde van het bijkomend verworven gebouw bedraagt 1,0 miljoen €. Het initiële huurrendement van deze operatie bedraagt ca. 6,5 % (geraamd "double net" equivalent rendement)¹. Deze acquisitie is gefinancierd door middel van de bestaande kredietlijnen van Aedifica.

Aedifica voorziet tevens een investeringsbudget van 665 k€ voor werken om het gekochte gebouw in het rustoord te integreren.

Deze transactie is een mooie illustratie van de dynamische visie van Aedifica inzake vastgoedinvesteringen in samenwerking met haar belangrijkste huurders.

2.1.2. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

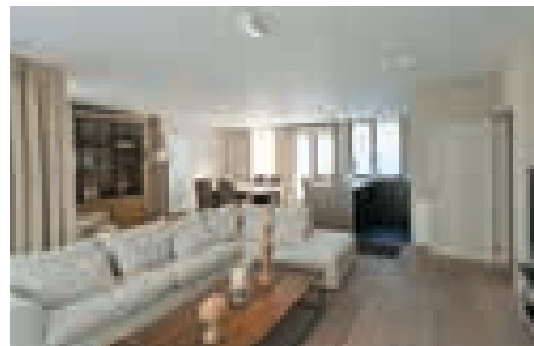
– 26 januari 2012 : 1 rustoord

Het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wepion, aan de oevers van de Maas nabij Namen, werd in 2008 samen met twee aangrenzende percelen verworven. De uitbreiding ervan in twee fasen zal de uitbater (de groep Armonea, een toonaangevende speler in België op het vlak van seniorenzorg) toelaten het aantal bedden op de site nagenoeg te verdubbelen. De eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd op 26 januari 2012. De eerste fase betreft een nieuwbouw die werd gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties: het gebouw kwalificeert overigens als een laagenergiegebouw (K=27). De investering bedroeg 6,4 miljoen €. Het rustoord telt nu 51 vergunde bedden, dit is – voorlopig – dezelfde capaciteit als vóór de uitbreiding

¹ Dit rendement is geschat op basis van een hypothetische "double net" huurovereenkomst, waarbij het structurele onderhoud van de gebouwen ten laste van de eigenaar wordt verondersteld.



5 oktober 2011 :
1 gemeubeld apartementsgebouw in
Brussel: Residentie Chamaris



omdat de bewoners van de initiële gebouwen naar het nieuwe gebouw verhuisd werden. De initiële gebouwen worden nu gerenoveerd en uitgebreid; voor deze tweede fase van het project is een budget van 2,2 miljoen € voorzien.

- 8 maart 2012 : 1 rustoord

De uitbreiding van de Residentie Exclusiv in Evere (een nieuwe vleugel van het rustoord) is gebouwd op een naburig terrein (verworven eind 2008), naast het bestaande rustoordgebouw dat begin 2008 werd verworven. De uitbater (Senior Living Groep, een toonaangevende speler in België op het vlak van seniorenzorg) kan hierdoor het aantal residenten met bijna de helft doen toenemen. Deze eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd op 8 maart 2012. De capaciteit van het rustoord telt nu 104 vergunde bedden (voordien 71 bedden). De nieuwe vleugel werd gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties ($K=31$). Het resterende budget zal worden aangewend om de bouw van een bijkomende verdieping op het initiële gebouw te financieren (fase II) en aldus het aantal bedden van deze site verder te verhogen. Het totale investeringsbudget voor beide fasen samen zal 3,2 miljoen € bedragen.

- 6 april 2012 : 1 rustoord

Het nieuwe rustoord Pont d'Amour in Dinant, uitgebaat door de groep Armonea, is gebouwd op een terrein nabij het historische centrum en de citadel van Dinant, in een prachtige groene omgeving. Het terrein werd aangekocht in 2010, de oplevering van het gebouw werd op 6 april 2012 in meerdere fasen afgerond. Het terrein biedt nog een groot potentieel voor verdere ontwikkeling (fase

II). Het rustoord telt 74 vergunde bedden. Het gebouw is gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties ($K=31$). Het investeringsbedrag voor het gebouw en het terrein van 8,0 miljoen € (waarvan 7,4 miljoen € voor fase I) overschrijdt het oorspronkelijke budget (6,7 miljoen € voor fase I), maar dat leidt tot een evenredige verhoging van de erfpachtcanon. Daarenboven heeft deze investering het mogelijk gemaakt om een project te realiseren dat past in een ruimere visie op de toekomstige ontwikkeling van het resterend beschikbare terrein (fase II). De nog beschikbare terreinen zouden immers toelaten om de capaciteit van het rustoord nagenoeg te verdubbelen en nog een serviceflatgebouw te bouwen. Deze uitbreiding wordt thans samen met Armonea bestudeerd.

Bovendien merken we op dat de groep Armonea beslist heeft om de bewoners (en de vergunde bedden) van het rustoord Logis de Famenne in Wanlin (door Aedifica in 2008 verworven) naar het nieuwe rustoord in Dinant te verhuizen. Armonea blijft uiteraard haar verbintenissen als erfpachter van het gebouw in Wanlin naleven, en onderzoekt, in overleg met Aedifica, een herbestemming van de site in Wanlin.

- 16 april 2012 : 1 hotel

De uitbreiding van het hotel Martin's Klooster in Leuven (dit hotel werd in 2006 verworven), werd reeds in 2007 voorzien in een kaderovereenkomst gesloten met de uitbater van de site, de groep Martin's Hotels. De werken die aanvankelijk een uitbreiding met 58 nieuwe kamers voorzagen, zijn in 2009 gestart en werden op 16 april 2012 opgeleverd. De uitbreiding werd gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en

Opleveringen tijdens het boekjaar 2011/2012

26 januari 2012 :

Uitbreiding van een rustoord in Wépion: Seniorerie La Pairelle

8 maart 2012 :

Uitbreiding van een rustoord in Evere: Residentie Exclusiv



energieprestaties (K=36 en 38). Het investeringsbedrag van 12,6 miljoen € overschrijdt het oorspronkelijk voorziene budget (12,0 miljoen €), maar dat leidt tot een evenredige verhoging van de erfpachtcanon. Daarenboven heeft deze investering het mogelijk gemaakt om een meer ambitieus project te realiseren (o.a. inzake het aantal kamers). De ideale ligging in het historische hart van Leuven maakt van het Martin's Klooster een uniek "4-sterrenhotel" dat naast 103 kamers (waarvan 64 volledig nieuwe), ook een nieuw conference center, een lounge bar, een nieuwe hoofdingang, een nieuwe orangerie en een nieuwe ondergrondse parking met 50 plaatsen biedt.

2.1.3. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2012.

De volgende projecten zijn met succes afgerond (zie sectie 2.1.2.) :

- Seniorerie La Pairelle (rustoord) ;
- Residentie Exclusiv (rustoord) ;
- Pont d'Amour (rustoord) ;
- Martin's Klooster (hotel).

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering :

- De Edelweis (uitbreiding van een rustoord in Begijnendijk) ;
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel) ;
- Koning Albert I (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Dilbeek) ;
- Seniorerie La Pairelle (fase II, zie sectie 2.1.2. hierboven) ;

- Residentie Exclusiv (fase II, zie sectie 2.1.2. hierboven).

In de loop van het boekjaar werden de bouwwerken van de volgende projecten gestart :

- de uitbreiding van het rustoord Eyckenborch in Gooik ;
- de bouw van een nieuw rustoord in Wemmel.

2.1.4. Andere operaties

- 11 juni : verkoop van 1 appartement

Op 11 juni 2012 heeft Aedifica één appartement verkocht in het gebouw Broqueville 8 (in Brussel) dat in mede-eigendom is. Deze verkoop heeft een nettomeerwaarde van 27 % opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde van het pand die op 31 maart 2012 bepaald werd. De nettomeerwaarde van 54 k€ is op lijn XVI "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen" in de geconsolideerde resultatenrekening geboekt. De vastgoedbelegging is nu eigenaar van zeven appartementen in het gebouw.

- 22 juni 2012 : verkoop van 3 serviceflats

Op 22 juni 2012 heeft Aedifica drie serviceflats van het rustoord Larenshof (in Laarne) verkocht. De vastgoedbelegging bezit nu 26 van de 29 appartementen van het rustoord. Deze overdracht is te wijten aan de uitoefening van een optie die door de eigenaar van het gebouw vóór de overdracht aan Aedifica toegekend werd. In de overnameovereenkomsten werd rekening gehouden met een mogelijke optielichting. Deze verkoop heeft dan ook geen invloed gehad op de resultatenrekening van Aedifica.



6 april 2012 :
Een nieuw rustoord in Dinant:
Pont d'Amour

16 april 2012 :
Uitbreiding van een hotel in
Leuven: Martin's Klooster



– 28 juni 2012 : Principeesakkoord inzake 1 woonzorgcentrum

Op 28 juni 2012 heeft Aedifica het sluiten van een principeesakkoord over de ontwikkeling van een woonzorgcentrum in Tervuren (Vlaams-Brabant) gemeld. De uitvoering van dit akkoord is nog onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, zoals het bekomen van een definitieve stedenbouwkundige vergunning.

Na voltooiing van de bouwwerken kan het woonzorgcentrum tot 120 rustoordbedden en 40 serviceflats tellen. De voorlopige oplevering van het gebouw is voorzien in 2014/2015.

Aedifica zal het project verwerven via de overname van de vennootschap Tervuren Invest BVBA, die opties bezit op gronden gelegen aan de Hertenbergstraat in Tervuren. Deze overname zal deels gebeuren door de inbreng in natura van aandelen van Tervuren Invest BVBA in de vastgoedbevak, en deels door de verwerving in specien van de overige aandelen van Tervuren Invest BVBA. Tervuren Invest BVBA zal als bouwheer het nieuwe woonzorgcentrum bouwen, in samenwerking met Armonea als gedelegeerd bouwheer. De groep Armonea zal de nieuwe site uitbaten op grond van een triple net erfpachtovereenkomst met een duur van 27 jaar. De totale aanschaffingswaarde, m.a.w. het investeringsbudget voor de aankoop van de terreinen en de bouw van het woonzorgcentrum, zal 24 miljoen € bedragen. Het triple net aanvangsrendement van deze operatie zal ongeveer 6 % bedragen.

2.1.5. Financiëring

Vijf bilaterale kredietlijnen voor een totaal bedrag van 120 miljoen € werden afgesloten met BNP Paribas Fortis, ING en KBC tijdens het boekjaar 2011/2012 :

- 26 augustus 2011 : bilaterale kredietlijn ("revolving") van 15 miljoen € voor een duur van 3 jaar eindigend op 26 augustus 2014 verleend door BNP Paribas Fortis in de vorm van voorschotten op vaste termijn ;
- 26 augustus 2011 : bilaterale kredietlijn ("revolving") van 15 miljoen € voor een duur van 5 jaar eindigend op 26 augustus 2016 verleend door BNP Paribas Fortis in de vorm van voorschotten op vaste termijn ;
- 24 oktober 2011 : bilaterale kredietlijn ("revolving") van 30 miljoen € voor een duur van 4 jaar eindigend op

31 oktober 2015 verleend door KBC Bank in de vorm van voorschotten op vaste termijn ;

- 23 januari 2012 : bilaterale kredietlijn ("revolving") van 30 miljoen € voor een duur van 5 jaar eindigend op 20 januari 2017 verleend door KBC Bank in de vorm van voorschotten op vaste termijn ;
- 25 juni 2012 : bilaterale kredietlijn ("revolving") van 30 miljoen € voor een duur van 4 jaar eindigend op 30 juni 2016 verleend door ING in de vorm van voorschotten op vaste termijn.

Deze nieuwe bilaterale kredietlijnen tonen aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar banken.

Voor een overzicht van de kredietlijnen (met inbegrip van de kredietlijn afgesloten op 11 juli 2012 en de verlenging van de kredietlijn op 14 augustus 2012), verwijzen we de lezer naar de sectie 2.2. "Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2012" van dit beheersverslag.

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2012

2.2.1. Financiëring

Op 11 juli 2012 werd een nieuwe kredietlijn ("roll-over") van 30 miljoen € door BNP Paribas Fortis verleend voor een duur van 4 jaar eindigend op 11 juli 2016.

Bovendien en zoals voorzien, werd de kredietlijn van 60 miljoen € die op 23 juli 2012 is vervallen, terugbetaald.

Op 14 augustus 2012 werd de kredietlijn van 30 miljoen €, die in 2010 door KBC Bank verstrekt was en op 31 maart 2013 zou vervallen, tot 30 juni 2014 verlengd.

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

- Juli 2013 :	150
- Augustus 2013 :	30
- Juni 2014 :	30
- Augustus 2014	15
- Oktober 2015 :	30
- Juni 2016 :	30
- Juli 2016 :	30
- Augustus 2016 :	15
- Januari 2017 :	30
- 2021 :	2
	362

2.2.2. Acquisities

Op 12 juli 2012 heeft de buitengewone algemene vergadering van Aedifica de gemengde splitsing van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (afgekort SIFI LOUISE) goedgekeurd. Het gevolg hiervan is de overdracht aan Aedifica van een terrein met een oppervlakte van ongeveer 349 m², gelegen te Brussel in de Louiza-wijk, tussen de Vilain XIII-straat en de Meerstraat, voor een conventionele waarde van 0,8 miljoen €. De plannen en voorafgaande studies met betrekking tot een residentieel vastgoedproject op het voormelde terrein zijn eveneens aan Aedifica overgedragen.

Er zijn geen schulden aan Aedifica overgedragen naar aanleiding van de gemengde splitsing. 16.868 nieuwe aandelen Aedifica werden uitgegeven (al deze aandelen geven recht op een dividend vanaf 12 juli 2012 en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthechting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2012/2013 in oktober/november 2013).

Bijgevolg bedraagt het totaal aantal aandelen voortaan 7.194.076. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en het totaal aantal aandelen vertegenwoordigt dus de noemer voor kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering. Na deze operatie bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Aedifica 184.930.164,13 €.

3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2012

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 2012

Tijdens het boekjaar (1 juli 2011 – 30 juni 2012) is de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen met 75 miljoen € gestegen van 518 miljoen € tot 593 miljoen € (in investeringswaarde van 532 miljoen € tot 609 miljoen €). Deze stijging is te danken aan de acquisities tijdens het eerste semester van het boekjaar 2011/2012, aan de lopende projectontwikkelingen en aan de waardestijging van de vastgoedbeleggingen die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt.

Op 30 juni 2012 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 123 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 293.000 m², voornamelijk bestaande uit :

- 543 niet gemeubelde appartementen ;
- 295 gemeubelde appartementen ;
- 35 rustoorden met 3.255 rustoordbedden en 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen ;
- 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 54 % huisvesting voor senioren ;
- 33 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen (23 % gebouwen met niet gemeubelde appartementen en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen) ;
- 13 % hotels en andere gebouwen.

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 47 % in Brussel ;
- 36 % in Vlaanderen ;
- 17 % in Wallonië.

De bezettingsgraad (zie lexicon) van de portefeuille (met uitzondering van het segment van de gemeubelde appartementen) bedraagt 97,8 % op 30 juni 2012, een

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema (x 1 000 €)	30 juni 2012	30 juni 2011
Huurinkomsten	34.340	28.857
Met verhuur verbonden kosten	-51	-36
Nettohuurresultaat	34.289	28.821
Operationele kosten*	-8.119	-7.129
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	26.170	21.692
Exploitiatiemarge** %	76%	75%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-10.796	-9.523
Belastingen	-54	-80
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	15.320	12.089
Aantal dividendrechten***	7.153.096	6.470.303
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	2,14	1,87
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	15.320	12.089
IAS 40 impact ****	9.423	8.825
Impact IAS 40: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	0
IAS 39 impact *****	-9.459	4.407
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	15.338	25.321
Noemer (IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep – IAS 33 – €/aandeel)	2,14	3,91

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

** Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

*** Berekend op basis van het pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven

**** Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

***** Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

lichte stijging ten opzichte van de 97,4 % op 30 juni 2011. Bezettingsgraden op recordhoogte werden opgetekend tijdens de vier kwartalen van het boekjaar.

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 82,3 % over het boekjaar 2011/2012. Dit is lager dan de bezettingsgraad van 86,8 % voor het boekjaar 2010/2011 ingevolge een toegenomen seizoenseffect (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) dat al gemeld werd in de tussentijdse verklaring van het derde kwartaal 2011/2012 van 16 mei 2012. De trimestriële bezettingsgraden wijzen echter op een normalisering boven 80 % van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementsgebouwen aan het einde van het boekjaar.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar, wat een stijging is ten opzichte van die op 30 juni 2011. Volgens de « Belgian REIT Overview » (elke maand door Bank Degroof uitgegeven), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

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 tussen 1 juli 2011 tot 30 juni 2012. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar bedraagt 34,3 miljoen €. Dit is hoger dan de geconsolideerde omzet van 32,3 miljoen € van de vooruitzichten voor het boekjaar 2011/2012, die in het geconsolideerde beheersverslag van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011 werden gepubliceerd. Dit geldt overigens ook als de bijdrage van de niet gebudgetteerde operaties (Chamaris, Ter Venne, Larenschhof, Martin's Klooster en Duysburgh) die in de loop van het boekjaar gerealiseerd werden (1,9 miljoen €), niet in rekening wordt gebracht.

De geconsolideerde omzet van het boekjaar is tevens aanzienlijk hoger dan de omzet van het vorige boekjaar (+ 5,5 miljoen €, hetzij + 19 %, of + 2 % bij ongewijzigde portefeuille). Dit is te danken aan een positieve evolutie in de 4 sectoren :

- Residentiële of gemengde gebouwen (+0,8 miljoen €, hetzij + 12 %, of + 2 % bij ongewijzigde portefeuille) ;
- Gebouwen met gemeubelde appartementen (+0,3 miljoen €, hetzij + 5 %, of – 5 % bij ongewijzigde portefeuille) ;
- Huisvesting voor senioren (+4,0 miljoen €, hetzij + 30 %, of + 3 % bij ongewijzigde portefeuille) en
- Hotels en andere (+0,4 miljoen €, hetzij + 12 %, of + 7 % bij ongewijzigde portefeuille).

Na aftrek van de **met verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 34,3 miljoen € (+19 % ten opzichte van 30 juni 2011).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 32,6 miljoen € (op 30 juni 2011 : 27,5 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 29,5 miljoen € (op 30 juni 2011 : 24,6 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge (zie lexicon) van 86 % (op 30 juni 2011 : 85 %).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 3,4 miljoen € (op 30 juni 2010 : 2,9 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 21 % tot 26,2 miljoen € (30 juni 2011 : 21,7 miljoen €), hetgeen een exploitatiemarge (zie lexicon) van 76 % impliceert (op 30 juni 2011 : 75 %). Deze marge is beter dan de vooruitzichten (74 %).

Rekening houdende met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de netto-interestlasten van de bevak 10,7 miljoen € (30 juni 2011 : 9,1 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,2 % vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is gedaald ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,6 %). Deze effectieve gemiddelde interestvoet is lager dan de effectieve gemiddelde interestvoet opgenomen in de vooruitzichten (4,6 %). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten en met

uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 10,8 miljoen € (op 30 juni 2011 : 9,5 miljoen €), in lijn met de vooruitzichten ondanks de financiering van de niet gebudgetteerde hoger vermelde acquisities.

In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 54 k€; 30 juni 2011 : 80 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 15,3 miljoen € (30 juni 2011 : 12,1 miljoen €), hetzij 2,14 € per aandeel (30 juni 2011 : 1,87 € per aandeel). Het resultaat (zowel globaal als per aandeel) is aanzienlijk hoger dan de vooruitzichten 2011/2012 (13,3 miljoen € of 1,88 € per aandeel), dankzij de voortreffelijke omzet en het beheer van de operationele en financiële kosten.

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

- 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 2011 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2012), die in het resultaat opgenomen is, + 1,58 %, hetzij + 9,1 miljoen € (30 juni 2011 : + 1,78 %, of + 8,8 miljoen €). Dit bevestigt de positieve tendens die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt. Een variatie in reële waarde van +0,4 miljoen € werd opgetekend voor de projectenontwikkelingen (+10 k€ voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële

waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een belangrijke stijging van 9,4 miljoen € (tegen + 8,8 miljoen € vorig boekjaar). Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** vloeit voort uit de transacties beschreven in sectie 2.1.4. van dit beheersverslag.

- 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 (indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen; ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar). De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (interest rate swaps of « IRS », opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 18,0 miljoen €) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (multi-callable interest rate swaps, « multi-callable IRS », caps of collars, opgenomen in de activa van de balans voor een reële waarde van 38 k€ en in de passiva voor 17,1 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de indekkingsinstrumenten bedraagt 35.000 k€ (ten bedrage van 35.038 k€ op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans geboekt en ten bedrage van 38 k€ op lijn I.E. van de activazijde van de geconsolideerde balans geboekt). Naargelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2011 en 30 juni 2012 ofwel

opgenomen in de resultatenrekening (- 9,5 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (- 13,1 miljoen €, zoals blijkt uit het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39) en niet-monetaire (dwz non cash) vertaling op een specifieke datum (30 juni 2012) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 15,3 miljoen € (30 juni 2011 : 25,3 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,14 € (30 juni 2011 : 3,91 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks, bedraagt 15,9 miljoen € (30 juni 2011 : 12,6 miljoen €), berekend in de toelichting 50. Rekening houdend met het recht op een pro rata temporis dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 2,22 € per aandeel (30 juni 2011 : 1,94 € per aandeel).

3.3 Geconsolideerde balans

Op 30 juni 2012 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 97 % uit vastgoedbeleggingen (30 juni 2011 : 98 %) die gewaardeerd worden volgens de IAS 40 norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen). Deze vertegenwoordigen een bedrag van 593 miljoen € (30 juni 2011 : 518 miljoen €).

Geconsolideerde balans (x 1 000 €)

	30 juni 2012	30 juni 2011
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	592.717	518.101
Andere activa opgenomen in de schuldratio	16.337	12.526
Andere activa	38	245
Totaal activa	609.092	530.872
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	303.023	286.897
Impact IAS 39*	-35.447	-12.928
Eigen vermogen	267.576	273.969
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	303.921	241.218
Andere verplichtingen	37.595	15.685
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	609.092	530.872
Schuldratio (%)	49,9%	45,5%

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

Deze rubriek omvat :

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2012 : 583 miljoen €; 30 juni 2011 : 504 miljoen €) stijgen ten bedrage van 79 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 39 miljoen € verklaard door investeringsoperaties (zie sectie 2 hierboven), voor 31 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2 hierboven) en voor 9 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium;
- De projectontwikkelingen (30 juni 2012 : 9 miljoen €; 30 juni 2011 : 14 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2 hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget (zoals in sectie 2.2.2 van het vastgoedverslag hieronder weergegeven).

De « **andere activa opgenomen in de schuldratio** » vertegenwoordigen 3 % van het totaal van de balans (30 juni 2011 : 2 %).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhoging van oktober 2010. Het kapitaal bedraagt 184 miljoen € op 30 juni 2012 (30 juni 2011 : 181 miljoen €). Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld. Het eigen vermogen (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt :

- 303 miljoen € vóór IAS 39 impact, een stijging ten opzichte van 30 juni 2011 (287 miljoen €), of

- 268 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2011 : 274 miljoen €).

Op 30 juni 2012 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) opgenomen worden 304 miljoen € (30 juni 2011 : 241 miljoen €), waarvan 296 miljoen € (30 juni 2011 : 232 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de bevak (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 49,9 % op geconsolideerd niveau (30 juni 2011 : 45,5 %) en 49,9 % op statutair niveau (30 juni 2011 : 45,5 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 91 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 262 miljoen € bij variable activa (dwz 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 23 % kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 61 miljoen € bij constante activa, 153 miljoen € bij variable activa en -17 %.

De **andere passiva** van 38 miljoen € (2011 : 16 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2012 : 35 miljoen €; 30 juni 2011 : 13 miljoen €).

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

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2012	30 juni 2011
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2010/2011, vóór IAS 39	42,23	38,81
Dividend 2010/2011 betaald in oktober 2011	0,00	1,66
IAS 39 impact	-4,94	-1,82
Nettoactiva op basis van de reële waarde	37,29	38,65
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	7.175.730	7.089.195

Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,65 € per aandeel op 30 juni 2011 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2011 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,66 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2011 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2012. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 11,8 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2011 (7.089.195). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupons nr. 6 en 7 ten bedrage van 1,82 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend 2010/2011 in oktober 2011, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 42,23 € op 30 juni 2012 (38,81 € per aandeel op 30 juni 2011).

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die in de geconsolideerde jaarrekening, opgenomen in bijlage, wordt voorgesteld, toont totale kasstromen ten bedrage van + 1,1 miljoen € (30 juni 2011 : + 0,1 miljoen €), die voortvloeien uit de netto operationele stromen van 24,4 miljoen € (30 juni 2011 : 21,9 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -33,6 miljoen € (30 juni 2011 : -32,1 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van 10,3 miljoen € (30 juni 2011 : 10,3 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Residentiële of gemengde gebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 7,2 miljoen € (30 juni 2011 : 6,4 miljoen €) of 21 % van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 5,5 miljoen € (30 juni 2011 : 4,9 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 135 miljoen € (30 juni 2011 : 132 miljoen €), hetzij 23 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.2 Gebouwen met gemeubelde appartementen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 5,5 miljoen € (30 juni 2011 : 5,2 miljoen €) of 16% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 2,4 miljoen € (30 juni 2011 : 2,7 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 61 miljoen € (30 juni 2011 : 52 miljoen €), hetzij 10 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.3 Huisvesting voor senioren

De huurinkomsten van deze sector bedragen 17,5 miljoen € (30 juni 2011 : 13,5 miljoen €) of 51 % van de totale huurinkomsten van Aedifica. Vermits het triple net (zie lexicon) huurovereenkomsten betreft, is het exploitatieresultaat van de gebouwen identiek aan het nettohuurresultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 315 miljoen € (30 juni 2011 : 260 miljoen €), hetzij 54 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.4 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,2 miljoen € (30 juni 2011 : 3,8 miljoen €) of 12% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,2 miljoen € (30 juni 2011 : 3,7 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 73 miljoen € (30 juni 2011 : 59 miljoen €), hetzij 13 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

4. Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 26 oktober 2012 voor om de jaarrekening per 30 juni 2012 van Aedifica NV goed te keuren (waarvan een samenvatting wordt verstrekt in het hoofdstuk "Verkorte statutaire jaarrekening" van het huidige jaarlijks financieel verslag) evenals een uit te keren brutodividend van 1,86 € per aandeel, wat een voorzichtige pay-out ratio van 84 % vertegenwoordigt.

De lezer wordt verwezen naar het hoofdstuk 4 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag met betrekking tot de fiscale behandeling van de dividenden.

De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor het boekjaar 2011/2012 voor de eigen aandelen die Aedifica NV nog bezit, in te trekken.

De tabel hieronder geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2011/2012 op basis van het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2012, rekening houdend met de ermee verbonden rechten en met uitsluiting van de 1.478 eigen aandelen die Aedifica NV bezit.

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

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, betaalbaar zijn vanaf 5 november 2012 ("payment date", de "ex-date" is op 31 oktober 2012), tegen afgifte van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2011/2012 voor de aandelen aan toonder. Voor de aandelen op naam en de gedematerialiseerde aandelen zal het dividend via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum.

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

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

Voorgestelde verwerking (in €)	30 juni 2012	30 juni 2011
A. Nettoresultaat	15.390.006	25.385.477
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	18.094	8.533.784
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	9.423.312	8.824.684
- vorige boekjaren	0	62.186.608
- realisatie vastgoed	54.195	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-74.669	0
- vorige boekjaren	0	-5.050.355
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	203.797
- 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	-9.384.744	0
- vorige boekjaren	0	-12.284.885
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	4.203.320
- 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 (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	-44.851.368
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	-4.698.016
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1er, lid 1	12.692.069	10.064.214
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	612.690	1.711.738
E. Over te dragen resultaat	2.067.153	5.075.741

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 stabiele en terugkerende huurinkomsten te genereren, alsook 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 terzake 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 de operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren), risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica (huurprijzen, beheer, kwaliteit en valorisatie van de gebouwen, onteigening, fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen), reglementaire risico's. De risico's gekoppeld aan de financiële instrumenten worden in het volgende punt beschreven.

6. Gebruik van financiële instrumenten

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

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

7. Transacties met verbonden partijen

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

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 18 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 19 van hetzelfde Koninklijk besluit). In de loop van het boekjaar 2011/2012 werden er 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 2012 twee vaste dochtervennootschappen in België. Aedifica Invest NV is voor 100 % aangehouden door Aedifica NV (deels via Aedifica Invest Brugge NV). Deze dochtervennootschap werd opgericht om het nemen van participaties in andere vennootschappen gemakkelijker te maken en om tijdelijk effecten aan te houden. Aedifica Invest Brugge NV is voor 100 % aangehouden door Aedifica NV (deels via Aedifica Invest NV) en is titularis van de naakte eigendom van de uitbreiding van het hotel Martin's Brugge.

9. Onderzoek en ontwikkeling

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

10. Eigen aandelen

Aedifica past de IFRS-normen toe zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32 norm en het schema van de jaarrekeningen opgenomen in bijlage C van het Koninklijk besluit van 7 december 2010, worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2012 bezat de groep Aedifica 1.478 eigen aandelen, namelijk 0,02 % van het kapitaal.

11. Vooruitzichten voor 2012/2013

De hierna vermelde vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2012/2013 op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.

11.1 Hypotheses

11.1.1 Externe factoren

- a) Indexatiepercentage van de huurprijzen en lasten : in overeenstemming met de maandelijkse vooruitzichten van het Planbureau die op 3 juli 2012 opgesteld zijn, gemiddeld 1,7 % over het boekjaar ;
- b) Vastgoedbeleggingen : gewaardeerd aan reële waarde op basis van een groeipercentage van 1 % per jaar ;
- c) Gemiddelde rentevoet, voor activering van de intercalaire interesten : 3,7 %.

11.1.2 Interne factoren

- a) Huurgelden : De huurgelden zijn 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 huurinkomsten van de gemeubelde appartementen zijn gebaseerd op schattingen van de tarieven en de bezettingsgraad van de verschillende gebouwen met gemeubelde appartementen.
- 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 vastgoedbevak : 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 investeringen voor het volgende boekjaar voor een bedrag van 48 miljoen € worden in specien betaald (behalve de 0,8 miljoen € die op 12 juli 2012 het voorwerp heeft uitgemaakt van de uitgifte van 16.868 nieuwe aandelen Aedifica – zie sectie 2.2. van dit beheersverslag). Het betreft voornamelijk de betalingen voor de ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag).

e) Financiële hypothesen :

- Gemiddelde thesaurie van 1 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 exclusief IAS 39 en IAS 40, en ze niet te parametriseren zijn.

11.2 Vooruitzichten

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

De voornaamste troeven van Aedifica zijn de volgende:

- De diversificatie van haar investeringen laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren en hotels geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten.
- De investeringen in appartementen (zowel in gemeubelde als in niet gemeubelde) bieden haar een aanzienlijk meerwaardepotentieel. Daarnaast leveren de gemeubelde appartementsgebouwen in het algemeen, hoewel meer conjunctuurgevoelig dan de residentiële of gemengde gebouwen, een hogere nettohuuropbrengst op.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende ontwikkelingsprojecten) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 360 miljoen €, waarvan geen enkele kredietlijn nog vervalt gedurende het boekjaar 2012/2013. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen meer dan 90 % ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een schuldgraad van 49,9 % op 30 juni 2012 (ver onder het wettelijke maximum van 65 % dat aan

vastgoedbevaks opgelegd wordt), geniet Aedifica van een uitstekende solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds het begin van de financiële en economische crisis. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die 30 juni 2012 op ongeveer 124 miljoen € geschat worden, waarvan 24 miljoen € in principe het voorwerp zullen uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica).

Rekening houdend met het voorgaande en met de hypothesen hierboven (zie sectie 11.1), voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2012/2013, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huuromzet ten bedrage van 36,6 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 15,9 miljoen €, of van 2,21 € per aandeel, wat een dividenduitkering van 1,90 € per aandeel mogelijk zou maken. Dit is een stijging van 2 % ten opzichte van het door de raad van bestuur voorgestelde dividend voor het boekjaar 2011/2012. De (statutaire) beschikbare reserves die berekend worden in overeenstemming met het artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 zouden 9,2 miljoen € bedragen.

11.3 Belangrijke opmerking betreffende de vooruitzichten

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

«In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap en in toepassing van het Reglement (EG) n° 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en resultatenrekening

van de vennootschap vervat in hoofdstuk 11.2 van hun jaarverslag zoals goedgekeurd op 3 september 2012 door de Raad van Bestuur van de vennootschap.

De assumpties vervat in hoofdstuk 11.1 leiden tot de volgende ramingen van het resultaat (exclusief IAS 39 en IAS 40) voor het boekjaar 2012-2013 :

Datum: 30 juni 2013

Winst exclusief IAS 39 en IAS 40: 15,9 miljoen €

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke veronderstellingen 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, 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 assumpties van de winstraming.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Onze werkzaamheden omvatten een evaluatie 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 winstraming met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica aangewend. 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 winstraming opgemaakt werd op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de financiële ramingen en veronderstellingen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we geen opinie geven 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 onze oordeel

(i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen, en

(ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV.

Brussel, 3 september 2012

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren becvba, Commissaris vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot »

12. Belangenconflicten

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

Raad van bestuur van 2 september 2011 : variabele vergoeding van het management

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

In afwezigheid van de heer Pierre Iserbyt, voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité, brengt mevrouw Adeline Simont verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité dat voorstelt om de bruto variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management als volgt te bepalen :

(i) De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2010/2011 bestaat uit een individuele (bruto) bonus ten bedrage van maximaal 25% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. Het voorstel met betrekking tot de effectieve bedragen steunt op een globale waardering door het comité die, onder andere, rekening heeft gehouden met het succes van de overwogen kapitaalverhoging in speciën via openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen van oktober 2010, de aanwending van de nieuwe middelen die voortkomen uit de kapitaalverhoging en de operationele prestaties van het vastgoedpatrimonium van de bevak. Het comité is van oordeel dat het uitvoerend management de doelstellingen die werden opgelegd volledig heeft gehaald. Het comité heeft dan ook beslist aan beide leden van het uitvoerend management het maximum bedrag toe te kennen, namelijk 69.288 € voor de CEO en 46.836 € voor de CFO.

(ii) Voor het boekjaar 2011/2012 stelt het comité voor het maximale bedrag van de variabele vergoeding vast te

leggen op 30% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat voor IAS 39 en voor IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 80 % 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 weerhouden voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: het resultaat voor IAS 39 en IAS 40 per aandeel (35 %), de groei van de vastgoedportefeuille (25 %), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (10 %), de bezettingsgraad (10 %) en het management van het team (20 %).

(iii) Voor het boekjaar 2012/2013 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 30 % van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, zal bedragen op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

Daarnaast informeert mevrouw Adeline Simont de raad van bestuur dat het benoemings- en bezoldigingscomité voorstander is van een aanpassing van de uitkeringen in het kader van het pensioenplan van het uitvoerend management (het luik arbeidsongeschiktheid van de groepsverzekering) om de verzerkte bedragen (die dateren van 2006 voor de CEO en van 2007 voor de CFO) in overeenstemming te brengen met de huidige remuneratie van het uitvoerend management.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed.

De Heer Jean Kotarakos en de Heer Stefaan Gielens vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de Raad.

13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

In toepassing van artikel 608 van het Wetboek van Vennootschappen verstrekt de raad van bestuur hieronder een uiteenzetting inzake de door de raad van bestuur besliste kapitaalverhogingen in de loop van het boekjaar en, desgevallend, een passende toelichting met betrekking

tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van deze kapitaalverhogingen naar aanleiding waarvan de raad van bestuur het voorkeurrecht heeft beperkt of opgeheven.

Bij beslissing van de raad van bestuur van 5 oktober 2011 (zie sectie 2 van dit beheersverslag), werd het kapitaal, binnen het toegestane kapitaal, verhoogd met 3.382.709,00 € om het van 180.747.455,13 € te brengen tot 184.130.164,13 € via inbreng in natura. Als vergoeding voor deze inbreng werden 86.293 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, uitgegeven die vanaf 5 oktober 2011 deelnemen in de winsten van de vennootschap en, voor het overige, van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de tabel in sectie 3 van de permanente documenten in dit jaarlijks financieel verslag 2011/2012, waarin de andere kapitaalverhogingen van het boekjaar buiten het toegestane kapitaal worden weergegeven.

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 waar de toegevoegde waarde maximaal is.

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

Aedifica beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de uitbating van de geklasseerde inrichtingen

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

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

Bij elke nieuwe investering wordt een onderzoek naar asbest en hieraan verbonden risico's uitgevoerd. Alle asbesttoepassingen die een risico voor de mens inhouden, worden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende onbelangrijke 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 niet-significante asbesttoepassingen te verwijderen.

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

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

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 afvalsorteringsbeleid.

14.2 Sociale aspecten

De raad van bestuur van Aedifica bestaat uit 10 bestuurders, waarvan 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 deshalve reeds vervuld in de huidige configuratie van de raad van bestuur met een mengverhouding van 40 % die aldus boven de letterlijke drempel van éénderde 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 namelijk de artikelen 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 2012 bestond de ploeg uit 28,3 voltijdse equivalenten, zijnde 31 personen (27 op 30 juni 2011), waarvan 18 vrouwen en 13 mannen, en waarvan 20 bedienden en 11 arbeiders. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 16 uur opleiding per voltijdse equivalent genoten (8 uur op 30 juni 2011). De gemiddelde leeftijd bedraagt 40 jaar (onveranderd ten opzichte van die op 30 juni 2011).

Aedifica valt onder de paritaire comités 100 (arbeiders) en 218 (bedienden). Het niveau van de bezoldiging die Aedifica aan haar medewerkers aanbiedt, houdt rekening met het marktniveau voor gelijkaardige functies. Tijdens het boekjaar 2011/2012 gold er een niet-wederkerend bonusplan dat gekoppeld is aan de resultaten van de onderneming, zoals dit reeds in 2008/2009, 2009/2010 en 2010/2011 het geval was. Daarenboven worden andere voordelen geboden zoals een groepsverzekering met vaste bijdrage en een hospitalisatieverzekering.

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

14.3 Ethische en maatschappelijke aspecten

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

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

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

Aedifica nam deel aan het debat met betrekking tot de vastgoedbevaks (via de werkgroep vastgoedbevaks die binnen de Belgian Association of Asset Managers of BEAMA

georganiseerd is) en de beursgenoteerde bedrijven (via de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen of BVBV). Aedifica is lid van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sponsort de beleggingsfederaties- en verenigingen VFB en Investa.

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

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

In overeenstemming met 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 brengt Aedifica verslag uit over en, geeft desgevallend toelichting bij, de elementen die een gevolg zouden kunnen hebben in geval van een openbare overnamebieding.

De regels inzake de vrijwillige en de verplichte biedingen, zoals vervat in de Wet van 1 april 2007 en in het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen zijn immers van toepassing op de effecten uitgegeven door Aedifica.

15.1 De kapitaalstructuur

15.1.1 Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, volledig onderschreven en volgestort, zonder aanduiding van een nominale waarde.

Op 30 juni 2012 bedraagt het kapitaal 184.130.164,13 €. Het wordt vertegenwoordigd door 7.177.208 aandelen, die ieder 1/7.177.208^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

15.1.2 Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten, met eventuele uitzondering van het recht op dividend dat pro rata temporis kan worden toegekend naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen. In dit geval moeten deze nieuwe aandelen bovendien nominatief blijven tot op het ogenblik van de uitkering van het dividend. Aangaande deze rechten en plichten past het in de eerste plaats te verwijzen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving, zoals vermeld in het Wetboek van Vennootschappen, in het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en in de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna de "ICB-Wet"). 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

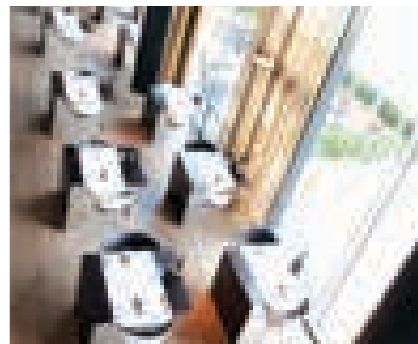
De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen.

Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 75 van de "ICB-Wet" dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Pont d'Amour



Carbon



Van de 7.194.076 aandelen zijn er 7.090.915 genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt). 86.293 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na de onthechting van de coupon betreffende het boekjaar 2011/2012. Deze 86.293 aandelen hebben recht op het dividend vanaf 5 oktober 2011. 16.868 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na de onthechting van de coupon betreffende het dividend van het boekjaar 2012/2013. Deze 16.868 aandelen hebben recht op het dividend vanaf 12 juli 2012. Deze aandelen genieten van dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen, met dien verstande dat ze enkel delen in de resultaten en recht geven op het dividend zoals hierboven uiteengezet en dat ze nominatief moeten blijven tot de dag van hun beursnotering. De onthechting van coupon betreffende het boekjaar 2011/2012 zal op 30 oktober 2012 plaatsvinden.

15.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

Aedifica heeft geen houders van effecten met bijzondere zeggenschapsrechten.

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

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

15.5 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 30 juni 2012 bezat Aedifica 1.478 eigen aandelen (deze hebben een boekwaarde van 119 K€ en werden in 2006 naar aanleiding van fusies verworven) waarvan het stemrecht opgeschort is in overeenstemming met artikel 622 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit aantal

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

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

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

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

15.7.1 Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

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

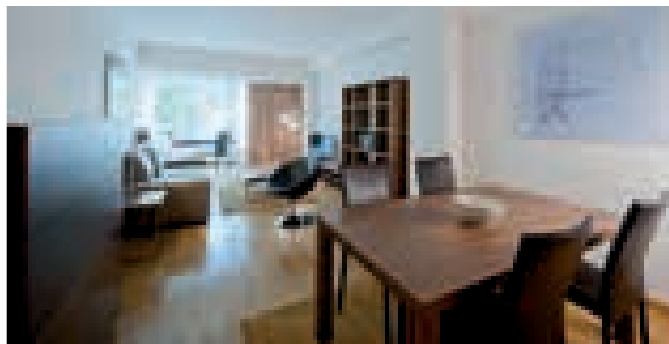
Het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

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

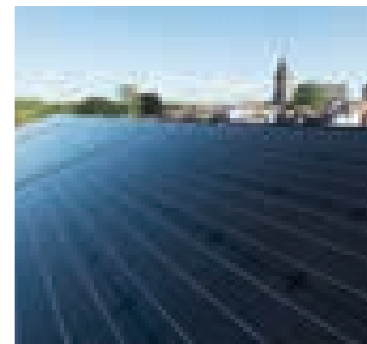
Martin's Klooster



Louiza 135



Heliotropen



aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

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

15.7.2 Statutenwijzigingen

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

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

Volgens artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 180.000.000,00 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, en zoals uitgelegd in toelichting 38 van de jaarekening. Het saldo van het toegelaten kapitaal bedraagt 176.617.291 €.

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 voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA.

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 kredietovereenkomst (club deal) van 23 juli 2010, de kredietovereenkomst van 6 augustus 2010, 26 augustus 2011 en 11 juli 2012 (bilaterale kredietlijnen afgesloten met BNP Paribas Fortis), de kredietovereenkomsten van 24 oktober 2011 en 25 juni 2012 (bilaterale kredietlijnen afgesloten met ING België) bevatten een clause die voorziet dat in geval van een wijziging van de controle

over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de banken uitgevoerd moeten worden onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en unaniem akkoord van de banken. De controle is omschreven als het bezit door één aandeelhouder van 50% van het kapitaal plus één aandeel of van minimum 50% van de stemrechten plus één stemrecht.

De kredietovereenkomsten die op 9 maart 2010, 3 oktober 2011 en 23 januari 2012 en 14 augustus 2012 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 risico-appreciatie door de bank.

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

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

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

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

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

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

1° hebben 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 zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, buiten de tantièmes en de vergoeding die zij eventueel ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan ;

5° bezitten geen maatschappelijke rechten die het kapitaal van Aedifica vertegenwoordigen ;

6° hebben geen significante zakelijke relatie of hebben in het voorbije boekjaar geen significante zakelijke relatie gehad met Aedifica of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks noch als vennoot, als aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende

organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt ;

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

8° zijn geen uitvoerend lid van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin de heer Stefaan Gielens en/of de heer Jean Kotarakos in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan zetelen, en hebben geen andere belangrijke banden met de heer Stefaan Gielens en /of de heer Jean Kotarakos uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen ;

9° hebben geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die in Aedifica of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon, een mandaat van 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, uitoefenen, 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 92 tot 106 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 3 september 2012.

Vastgoedverslag

98 %

Bezettingsgraad op een recordniveau voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille

65 Mio €

Geïnvesteed gedurende het boekjaar

18 jaar

Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten

6,2 %

Gemiddeld brutorendement in reële waarde

Residentie
du Plateau

1. De vastgoedmarkt

Bij de lectuur van de secties 1.1 en 1.3 van dit hoofdstuk moet er rekening mee gehouden worden dat op het ogenblik van de redactie ervan de gegevens betreffende de vastgoedmarkt, zoals weergegeven door de FOD Economie, slechts beschikbaar waren tot 31 maart 2012.

1.1 De residentiële markt¹

De activiteit op de markt van bestaande woningen houdt in 2011 stand met 127.853 verkochte eenheden. Er treedt wel een verschuiving op ten voordele van de eengezinswoningen (+ 2,8 % tot 85.830 eenheden). De appartementen kenden in 2010 een recordjaar met 44.419 verkopen, maar leveren nu 5% in tot 42.023 eenheden. Het aantal transacties van bouwgronden neemt na een broos herstel in 2010 af met 6 % tot 18.578 percelen of amper 5,7 % meer dan bij het dieptepunt in 2009 en 30 % minder dan in de periode 2005-2006.

De prognoses voor nieuwbouw zijn dan ook zwak. Het aantal begonnen werven voor eengezinswoningen krijgt in 2011 reeds een klap met een kwart en kent thans een nieuw dieptepunt met amper 17.506 stuks, wat zelfs lager is dan in het crisisjaar 1983 (17.661 eenheden). De markt van de nieuwbouwappartementen zwakt eveneens met 7 % af tot 21.234 eenheden of nagenoeg één derde minder dan in de topjaren 2006-2007. De eerste cijfers van 2012 wijzen op een status quo voor de eengezinswoningen en een verdere krimp voor de appartementen.

Regionaal beschouwd is in het Brussels gewest de activiteit op de secundaire markt (verkopen van bestaande woningen) in 2011 met 3 % toegenomen, zowel voor eengezinswoningen als appartementen. In Vlaanderen loopt het aantal transacties van eengezinswoningen op tot een nieuw record: 51.962 of + 4 % t.o.v. 2010. De appartementen kenden een topjaar in 2010 met 28.726 verkopen (+18 % t.o.v. 2009), maar leveren nu 7 % in tot 26.630 eenheden. In Wallonië kennen de eengezinswoningen een verder herstel (+ 2 %) en wordt de toename van de activiteiten op de appartementenmarkt in 2010 (+ 18 % t.o.v. 2009) eveneens afgezwakt met - 9 %.

De nieuwbouw van eengezinswoningen keldert in 2011 in

Vlaanderen met 24 % tot nog slechts 12.201 begonnen werven, wat zelfs 9 % minder is dan in het crisisjaar 1983. Ook de opstart van appartementen krimpt verder (- 9 %) tot 14.561 eenheden, wat 37 % minder is dan in het topjaar 2006. In Wallonië worden t.o.v. 2010 zelfs 20 % minder woonhuizen opgestart en 3 % minder appartementen. Brussel blijft met 90 eenheden een marginale markt voor eengezinswoningen, terwijl de opstart van appartementen er stand houdt met 2.087 eenheden. Het aandeel van de appartementen in de nieuwbouw bereikt er nu 96 %.

Gemeten naar aantal huishoudens betekent dit dat de nieuwbouwactiviteit in Vlaanderen gekrompen is van 16 per duizend in 2006 tot nog slechts 10 in 2011, in Wallonië van 10 in 2006-2007 tot nu 6 en in Brussel van 7 in 2005 tot nog slechts 4.

De prijzen op de secundaire markt, vastgesteld naar akte datum, kennen in 2011 qua jaargemiddelde nog een beperkte toename t.o.v. 2010 : + 3,8 % voor de woonhuizen, + 1,7 % voor de appartementen en + 2,7 % voor de bouwpercelen. Als we de trimestriële gegevens bekijken, stellen we vast dat de prijzen van woonhuizen nagenoeg stabiel bleven vanaf het derde trimester 2010 tot het tweede trimester van 2011 en dat ze in het tweede semester 3,4 % hoger scoorden. Het eerste trimester 2012 brengt hiervan bevestiging. Voor appartementen kunnen we stellen dat hun prijzen na een zwak eerste semester terug opklommen en in het vierde trimester 2011 1,8 % boven het peil van einde 2010 uitkomen. Dit prijsniveau blijft in het eerste trimester 2012 behouden. Voor bouwgronden geldt een stagnatie vanaf het eerste trimester 2010 tot het tweede trimester 2011. In het tweede semester trekt hun prijsniveau met 4,5 % aan.

Regionaal beschouwd zien we in Vlaanderen een gestage groei van de prijzen van eengezinswoningen die leidt tot 283.900 EUR als referentieprijs (één kwart van de verkopen behaalt hogere prijzen) in het eerste trimester 2012, hetgeen 5,5 % hoger is dan in 2010. Voor de prijzen van de appartementen geldt, zoals op nationaal vlak, een zwak eerste semester, waarna ze met 3,5 % stijgen. Op jaarbasis leidt dit in 2011 tot + 1,2 % : + 1,9 % tot 315.300 EUR aan de kust en + 0,6 % tot 211.300 EUR in het binnenland. De bouwgronden stagneren sinds het eerste trimester 2010 tot de eerste helft van 2011, om in het tweede semester 4,1 % hoger te registreren. Op

¹ Op 12 juli 2012 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

Referentieprijzen¹

(in €)		Nationaal	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest
Eengezinswoningen	2 ^{de} sem. 2009	240.900	258.300	188.000	411.400
	1 ^{ste} sem. 2010	245.200	262.000	189.000	429.600
	2 ^{de} sem. 2010	254.200	271.000	199.600	430.700
	1 ^{ste} sem 2011	256.800	274.100	194.600	435.900
	2 ^{de} sem 2011	263.400	281.700	206.100	474.800
	1 ^{ste} trim. 2012	264.100	283.900	197.800	459.800
Appartementen	2 ^{de} sem. 2009	210.000	213.900	175.000	230.000
	1 ^{ste} sem. 2010	215.000	217.500	173.500	245.000
	2 ^{de} sem. 2010	227.500	232.400	185.000	249.000
	1 ^{ste} sem 2011	223.000	225.000	180.000	241.700
	2 ^{de} sem 2011	235.000	240.000	190.000	260.000
	1 ^{ste} trim. 2012	240.000	245.000	192.700	257.000
Bouwgronden/m ²	2 ^{de} sem. 2009	191	233	83	622
	1 ^{ste} sem. 2010	202	248	85	779
	2 ^{de} sem. 2010	211	254	87	640
	1 ^{ste} sem 2011	201	247	86	661
	2 ^{de} sem 2011	215	258	87	873
	1 ^{ste} trim. 2012	215	259	90	960

1 3^e kwartieprijzen, de verkoopprijs van 25 % van de transacties lag hoger dan dit bedrag.

Aantal transacties secundaire vastgoedmarkt

		Nationaal	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest
Eengezinswoningen + appartementen	2001	109.903	63.243	34.273	12.387
	2006	121.229	72.581	35.437	13.211
	2009	114.933	71.218	33.232	10.483
	2010	127.873	78.884	36.234	12.755
	2011	127.853	78.592	36.084	13.177
	2012	127.853	78.592	36.084	13.177
Bouwgronden	2001	24.022	13.934	9.704	384
	2006	25.901	15.384	9.596	921
	2009	17.584	10.755	6.570	259
	2010	19.819	12.559	7.008	252
	2011	18.578	11.465	6.868	245
	2012	18.578	11.465	6.868	245

jaarbasis stijgt het prijspeil met 2,3 %. In het eerste trimester 2012 blijft het prijsniveau behouden op 259 EUR/m².

In Wallonië herstellen de huizenprijzen na een zwak eerste semester (- 2,5 % t.o.v. 2010) met + 6 % in het tweede semester tot 206.100 EUR, hetgeen op jaarbasis de referentieprijzen op 200.000 EUR brengt (+ 2,8 %). Het eerste trimester 2012 corrigeert het prijsniveau terug tot 197.800 EUR. Ook de appartementenmarkt maakt een sprong in het tweede semester (+ 5,5 %) tot 190.000 EUR. Op jaarbasis registreren we + 1,4 % tot 185.000 EUR. De prijzen voor

bouwgronden zijn tussen het eerste semester van 2009 en het eerste trimester 2012 met 7 EUR/m² toegenomen tot 90 EUR. Voor het geheel van 2011 betekent dit + 3,1 % tot 87 EUR.

In Brussel leidt de beperkte activiteit tot een grilliger verloop van het prijspeil. Dit rispt in het tweede semester 2011 plots met 8,8 % t.o.v. de eerste jaarhelft op tot 474.800 EUR. In het eerste trimester 2012 valt dit terug tot 459.800 EUR. Voor 2011 registreren we op jaarbasis + 4,1 % tot 451.000 EUR. De appartementen stagneerden

sinds het eerste semester van 2010 omtrent 245.000 EUR om op te veren tot 260.000 EUR in de tweede jaarhelft 2011. Dit brengt de referentieprij op jaarbasis in 2011 tot 250.000 EUR (+ 1,6 %).

De belangrijkste stimulans ging in 2011, dit vooral vanaf oktober, uit van een verdere inkrimping van de reële rente : de basisrentevoet voor hypothecaire leningen viel terug tot 3,8 %, terwijl de inflatie standhield omtrent 3,6 %. Dit betekent dat de reële rente (rente-inflatie) nog amper 0,2 % bedroeg tegenover nog 4,02 % begin 2010 (rente 4,64 % - inflatie 0,62 %). Dit legt meteen uit waarom de prijzen vooral op het einde van 2011 gingen aanzwengelen. De coherentie van de prijsevolutie voor woningen met de gecombineerde ontwikkeling van inflatie, koopkracht van de gezinnen, rentevoet voor financiering en de looptijd van de lening houdt dan ook stand.

Vergeleken met 1983 verklaart deze combinatie een prijsstijging van 100 naar 652. Als we het prijsniveau per einde 2011 vergelijken met 1983 komen we uit op 631 of een afwijking van 3 % over 28 jaar... die blijkens de eerste cijfers van 2012 nagenoeg is weggewerkt. We kunnen dus spreken van een markt die perfect in evenwicht is met zijn gecombineerde parameters. Al te vaak worden prognoses gemaakt op basis van één parameter. Voorbeeld : als de rentevoet met 0,5 % stijgt, heeft dit een neerwaarts effect van - 3,75 % op de prijzen, maar als de combinatie van inflatie en koopkracht datzelfde jaar een positief effect heeft van 3,5 % dan kunnen we een quasi stagnatie gewagen.

Een bijkomende factor voor de prijsontwikkeling ligt vervat in de desgevallende wijzigingen in het fiscale kader. De gratis ter beschikking gestelde villa werd als voordeel in natura op forfaitaire basis tot nog toe slechts matig belast. Door de huidige regering werd dit forfait fors opgetrokken... tot soms zelfs boven de reële huurwaarde. Uiteraard heeft dit in de hogere prijssegmenten, waar de terbeschikkingstelling vaker voorkomt, een zwaar negatief effect op de markt. Als dit samenvalt met andere problemen zoals toenemende onderhouds- en energiekosten, steeds moeilijker mobiliteit, e.d. kan dit op een aantal specifieke deelmarkten aanleiding geven tot gevoelige prijsdalingen

van zelfs meer dan 20 %. Dit mag echter niet veralgemeend worden tot de klassieke woningenmarkt.

De vergelijking van de prijsontwikkeling in ons land t.o.v. andere landen is een ander item dat regelmatig aan bod komt. Hier wordt echter steeds gesproken over prijsevolutie en niet over prijsniveau; anders gesteld lopen we misschien een deel van onze achterstand in en kan zeker geen uitspraak gedaan worden over "te duur". Bij de analyse van de prijsontwikkeling per land over langere periodes zou het bovendien opportuun zijn per land enkele specifieke wijzigingen weer te geven : de Duitse cijfers zijn duidelijk beïnvloed door de integratie van Oost-Duitsland, in Groot-Brittannië is de mogelijkheid om de intrestlast fiscaal af te trekken van het beroepsinkomen ingeperkt en hier is ook sprake van in Nederland,..., in België werd integendeel in 2005 de woonbonus ingevoerd die de aftrekmogelijkheden verruimd heeft en hebben de gewesten in 2002 verlichting gebracht in de registratierechten. Een vergelijking van de evolutie van de verhouding verkoop-huurprijs zorgt eveneens voor een vertekend beeld : in België wordt een eigenaarspercentage bereikt van 73 %, in de meeste ons omliggende landen ligt dit lager. Anders gesteld speelt in de gemiddelden van huurprijzen het aandeel van de financieel zwakkere gezinnen een proportioneel steeds grotere rol, wat het uitdiepen van de kloof tussen de respectievelijke trends verklaart.

We moeten uiteraard behoedzaam blijven bij onze verwachtingen voor de toekomst en er ons van bewust zijn dat de kans op bvb. toename van de rentevoeten op middellange termijn groter is dan een verdere daling, maar het blijft slechts één onderdeel van een ruimer geheel.

Op de investeringsmarkt blijft het vrij rustig. Aan de vraagzijde is er een zekere luwte, wat vooral met risico- en dus financieringsbeperkingen te linken is. De financiële parameters hebben het laatste jaar voor weinig verschuivingen gezorgd. Bij een schrale markt wordt echter de problematiek van de verhuring en de leegstand scherper gesteld. Zeker op deelmarkten die met een overaanbod te kampen hebben zoals bvb. kantoren op een aantal perifere liggingen. Maar ook in andere sectoren wordt de vraag gesteld over de verdere ontwikkeling van de economie : uiteindelijk blijft huur een percentage van

de cashflow (EBITDAR) van een bedrijf. Indien de omzet en/of de marges in een sector afnemen, daalt ook het potentieel om huur te betalen. Ook delen van de retail, waar traditioneel de EBITAR en dus de nieuwe huurprijzen sneller stegen dan in de inflatie, krijgen her en der te maken met deze problematiek.

Bovendien komen de energiekost en de ecologie steeds meer op het voorplan. In feite zijn dit deelaspecten van een totale aanpak omtrent alle kwalitatieve aspecten van een gebouw. Zowel vanuit eigenaarsstandpunt als van huurderszijde groeit de behoefte aan herkenning en objectieve meting hiervan. Het feit dat de Belgische investeerder, al was het maar omwille van de hogere registratierechten, meer dan in het buitenland gericht is op een lange termijnvisie kan van België in deze materie een voorloper maken : de meerkost voor kwaliteit dient immers op lange termijn terugverdiend te worden.

1.2 De markt van de gemeubelde appartementen

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

In deze zeer concurrentiële sector zien we dat talrijke kleine exploitaties zijn ontstaan en dat een groot aantal onafhankelijke investeerders zich op de gemeubelde privéverhuring werpen.

Tegelijkertijd hebben de voornaamste operatoren op de markt zich sterk geprofessionaliseerd op het vlak van een betere dienstverlening aan een "business"-cliënteel, dat zij op deze wijze wensen aan zich te binden. De professionalisering van deze sector komt overigens ook in andere steden, zoals Antwerpen, tot uiting onder andere

via de oprichting van een nieuwe belangenorganisatie van eigenaars van "businessflats" in België (Vereniging van Businessflatuitbaters of VBF VZW; www.businessflats.org).

De markt van businessflats in België wordt gekenmerkt door een versnippering op het vlak van de exploitaties en door een gebrek aan transparantie. Het is een typische "insider" markt waar informatie zelfs voor marktspelers slechts beperkt beschikbaar is. Deze deelmarkt is, voor zover Aedifica bekend, nog niet het voorwerp geweest van onafhankelijke marktstudies.

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

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

In het Vlaamse Gewest is deze activiteit voorwerp van een wettelijke reglementering in het kader van het Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies.

1.3 De markt van de huisvesting voor senioren¹

Wat betreft de seniorenhuisvesting zijn er in de eerste jaarhelft van 2012 in België ruim 131.000 ROB (Rustoord voor bejaarden (in de huidige terminologie :

¹ Op 12 juli 2012 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

"woonzorgcentrum") – en RVT-woongelegenheden (Rust- en verzorgingstehuis) verspreid over zo'n 1.545 rusthuizen. Dit is een aangroei van zo'n 5.600 woongelegenheden afgelopen vijf jaar. Deze aangroei wordt vooral in het Vlaams Gewest gerealiseerd (+ 5.300). In het Waals Gewest neemt het aantal bedden nog met 560 toe, terwijl het aantal bedden in het Brussels Gewest over deze periode terugvalt met 260. De sterke aangroei in het Vlaams Gewest is vooral te danken aan de stijging van het aantal bedden bij privé operatoren (+ 4.145).

De Belgische rusthuisbewoner is thans gemiddeld 84 à 85 jaar oud en verblijft ongeveer twee jaar in het rusthuis. België telde in 2011 nagenoeg 553.000 tachtigplussers, of 5,0 % van de globale bevolking. Regionaal bekeken bedraagt het percentage tachtigplusser 5,2 % in Vlaanderen, 5 % in Wallonië en 4,5 % in het Brussels Gewest. Volgens de prognoses van het Planbureau zal het aantal tachtigplussers in 2020 en 2030 oplopen tot respectievelijk 637.500 (5,5 %) en 773.500 (6,5 %). Om dit groeiend aantal tachtigplussers te huisvesten zou volgens een "Sectorstudie rusthuizen" uitgegeven door de FOD-Economie het aantal rusthuis-woongelegenheden moeten toenemen tot 154.800 in 2020 en tot 181.500 in 2030 of een aanwas met 2.500 à 2.600 units per jaar. In 2050 loopt dit verder op tot 205.000 woongelegenheden of jaarlijks 1.275 eenheden. Bij deze berekening gaat de studie uit van een vast percentage rusthuiswoongelegenheden t.o.v. het aantal verwachte zestigplussers. Het aandeel van de tachtigplussers neemt echter, vooral vanaf 2020 sneller toe, wat kan wijzen op een onderschatting van de behoefte op lange termijn. Anderzijds kan een hogere levensverwachting leiden tot een hogere gemiddelde leeftijd van de rusthuisbewoners richting 90 jaar, wat de behoefte zou temperen. Geregelde bijsturing van de prognoses is noodzakelijk.

De woonzorgcentra en meer algemeen de zorgsector blijft dus gedragen door een toenemende vraag. Een aantal aandachtspunten voor de toekomst zijn de ontwikkeling van de pensioenen en van de overheidstussenskomsten. Terzelfdertijd dient soms de impact van de verdere vergrijzing getemperd : we leven niet alleen steeds langer, maar blijven proportioneel ook langer vitaal en zelfredzaam. Bovendien duiken steeds meer de domotica

en andere ondersteuning of middelen op die het thuiswonen faciliteren.

In de huidige markt blijken de blijvend hoge bezettingsgraad en de steeds meer professionele omkadering met tevens lange termijncontracten een grote aantrekkingskracht uit te oefenen op investeerders.

Dit is het kader bij uitstek om ook de hogervermelde factor kwaliteit te schragen. Hopelijk blijft de sector gevrijwaard van winstnames op korte termijn : inleveren op kwaliteit is dan al te vaak de techniek om op korte termijn rendementen op te vijzelen.

1.4 De markt van de hotels en andere gebouwen¹

Het aantal hotels op de Belgische markt bedraagt ruim 2.100 eenheden waarvan ongeveer 80 % een sterrenclassificatie heeft. In de categorie hotels zonder classificatie zijn de kleinere hotels met een gemiddeld aantal van 28 bedden oververtegenwoordigd. De 3* en 4* hotels vertegenwoordigen ongeveer 60 % van de hotels met een classificatie. Naar aantal hotels neemt Vlaanderen ruim 60 % van de markt in. Het aantal Brusselse hotels mag dan wel veel beperkter zijn (± 8 %), door hun grootte vertegenwoordigen zij ongeveer 25 % van de Belgische hotelcapaciteit.

Net zoals in heel Europa, waar er bijna 51.000 kamers in aanbouw zijn, neemt ook het hotelaanbod in België verder toe. In april 2012 was er de opening van het Thon Hotel EU met 405 kamers. Recente openingen buiten Brussel zijn terug te vinden in Leuven met de uitbreiding van het Martin's Klooster (64 kamers) en in Zeebrugge waar het nieuwe Ibis Styles hotel met 60 kamers de deuren opende. Er is intussen nog geen duidelijkheid over de plannen voor een nieuw hotel met 88 kamers in de voormalige Weyler Kazerne te Brugge. Het zwaartepunt van de verdere uitbreiding bevindt zich voornamelijk in Brussel waar een hele reeks projecten op stapel staan. Openingen die in 2013 worden verwacht zijn ondermeer het Tanglia hotel (ex Sodehotel Woluwe) met 181 kamers, de verbouwing van de voormalige vestiging van brouwerij Belle Vue

¹ Op 9 juli 2012 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe & Partners NV.

naar een 3* hotel met 150 kamers en het Astoria Hotel met 142 kamers. In een latere fase zijn er projecten in de Koningsstraat (ex hoofdzetel Le Soir) waar een 2* hotel met meer dan 450 kamers komt en het hotelproject Nexity (110 kamers tegen 2014) in de Europese wijk.

De internationale functie van Brussel met de aanwezigheid van NAVO en EU maar ook de belangrijke MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions) markt vormen naast het toerisme de belangrijkste motor voor de uitbouw van het hotelpark. Niet alleen in Brussel maar ook in een aantal provinciesteden zijn deze belangrijk voor de hotelsector. Er vonden in België in 2011 ongeveer 180 meetings plaats. Brussel nam er hiervan 93 voor haar rekening gevolgd door Gent (24), Antwerpen en Leuven (14) en Brugge (11).

Het aantal hotelovernachtingen in België kende in 2011 een groei van 5,5 % ten opzichte van 2010 om uit te komen op een totaal van 17.965.749. De positieve trend die in 2010 werd ingezet kreeg dus een vervolg doch de jaar op jaar groei viel 1,3 procentpunt lager uit dan in 2010. De groei van het aantal hotelovernachtingen ligt wel boven deze van het globale aantal overnachtingen daar deze in 2011 beperkt bleef tot 3,6 %. Er zijn wel enkele opvallende verschillen tussen de gewesten. Het Brussels Gewest steekt er boven uit met een groei van 7,2 %, in het Vlaams Gewest bleef deze beperkt tot 5,1 % en in het Waals Gewest bedroeg de groei slechts 3,9%. Maar ook binnen het Vlaams Gewest zijn er duidelijk verschillen tussen de verschillende steden. Zo maakte Brugge een sprong van meer dan 12 % terwijl Leuven een groei van nauwelijks 1,5 % kende.

De positieve tendens in het aantal overnachtingen is ook terug te vinden in de algemene bezettingsgraad van de hotels. De hotels uit de goedkopere segmenten (2* en 3*) scoorden evenwel minder goed. De bezetting in de 2* hotels ging er op jaarbasis zelfs op achteruit terwijl het 4* segment er 1,4 % procentpunt op vooruitging. In het

laatste kwartaal kende vooral november een duidelijk hogere bezettingsgraad, oktober en december 2011 waren zwakker dan 2010. Het globale totale jaarcijfer was evenwel positief met een vooruitgang van 1,3 % ten opzichte van 2010 tot net geen 70 %. De gemiddelde prijzen en de RevPar (Revenue per Available Room) kenden op hun beurt een vooruitgang met respectievelijk 4,7 % en 6,1 %. De stijging is algemeen doch meer uitgesproken in het 3* en 4* segment.

Het sentiment op de hotelmarkt lijkt in 2012 evenwel gekeerd. Uit rondvraag bij hoteluitbaters blijkt duidelijk dat 2012 geen eenvoudig jaar wordt. De Belgische hoteluitbaters zijn hierbij evenwel minder pessimistisch dan de globale Europese verwachtingen. De vrees bestaat dat de globale economische situatie met een beperkte groei in combinatie met een verdere verhoging van het aantal hotelkamers een negatieve invloed op de winst zal hebben. Het is dan ook niet te verwonderen dat met name in het MICE segment de verwachtingen niet al te hoog gespannen zijn. De mindere start van 2012 is ook terug te vinden in de bezettingscijfers die nauwelijks nog vooruitgang kenden maar vooral in de RevPar die er op achteruitging. Vooral het 3* segment ging onderuit met een terugval van 2,6 % ten opzichte van 2010 over de maanden januari tot mei.

De verbeterde bezettingsgraad en de stijging van de inkomsten had in 2011 een positief effect op de onderliggende vastgoedwaarde van hotels. De huurcontracten voor hotels worden immers vaak afgesloten op basis van een vast bedrag plus een extra vergoeding afhankelijk van de winstgevendheid van het hotel. De markt van het hotelvastgoed surft aldus mee op de golven van de economische conjunctuur. De waarde per kamer in Brussel ging er in 2011 met ± 3 % op vooruit om te eindigen op ± 178.800 € per kamer. Brussel plaatst zich hierdoor op de 21-ste plaats in de Europese ranglijst. Het Europees gemiddelde ligt ruim hoger met ± 220.400 € per kamer.

Evolutie aantal overnachtingen in hotels

	2007	2008	2009	2010	2011	2010-2011
Brugge	1.247.322	1.276.869	1.224.859	1.347.130	1.512.392	+ 12,3 %
Leuven	219.573	242.751	213.974	223.540	226.578	+ 1,4 %

Het investeringsvolume in de EMEA regio lag in Q1 2012 fors lager dan in Q1 2011. De achteruitgang bedroeg ongeveer 40 % maar wordt enigszins vertekend door enkele grote transacties die in het eerste kwartaal van 2011 plaatsvonden. Het is evenwel onzeker of de prognose van 8 miljard euro investeringen in 2012 zal gehaald worden.

2. Geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2012

2.1 Evolutie van de portefeuille

(x 1 000 €)	30 juni 2012	31 maart 2012	31 dec. 2011	30 sept. 2011	30 juni 2011
Vastgoedbeleggingen in reële waarde					
Residentiële of gemengde gebouwen	134.803	134.273	133.867	132.721	132.061
Gebouwen met gemeubelde appartementen	60.737	60.194	59.675	52.466	52.213
Huisvesting voor senioren	314.708	302.903	292.304	291.256	260.178
Hotels en andere	73.155	60.515	60.485	60.415	59.334
TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	583.403	557.884	546.330	536.859	503.786
Projectontwikkelingen	9.314	21.471	19.732	15.883	14.315
TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in reële waarde	592.717	579.355	566.062	552.741	518.101
Contractuele huurgelden*	36.568	35.115	34.589	34.108	31.889
Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	37.252	35.750	35.215	34.735	32.595
Geschatte huurwaarde (GHW)*	37.565	35.259	34.729	33.161	31.436
Bezettingsgraad* van de vastgoedbeleggingen (%)					
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	97,8%	97,9%	97,9%	97,9%	97,4%
Gemeubelde appartementen	82,3%	80,6%	84,3%	85,6%	86,8%

*Zie lexicon.

2.2 Samenvattende tabel per 30 juni 2012

2.2.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen		Adres	Totale oppervlakte (m ²) ¹
Residentiële en gemengde gebouwen			
1	Tervuren 13 A/B	1040 Brussel	4.628
2	Zavel	1000 Brussel	4.655
3	Complex Laken - Nieuwbrug	1000 Brussel	5.720
4	De Goede 24-28	1000 Brussel	1.666
5	Lombard 32	1000 Brussel	1.431
6	Complex Louiza 331-333	1050 Brussel	4.871
7	Zaterdagplein 6-10	1000 Brussel	3.769
8	Broqueville 8	1150 Brussel	737
9	Batavieren 71	1040 Brussel	552
10	Tervuren 103	1040 Brussel	881
11	Louis Hap 128	1040 Brussel	688
12	Hoogstraat	1000 Brussel	2.630
13	Residentie Palace	1040 Brussel	6.388
14	Churchill 157	1180 Brussel	2.210
15	Oudergem 237-239-241-266-273	1040 Brussel	1.739
16	Edison	5000 Namen	2.029
17	Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	5000 Namen	2.795
18	Ionesco	5100 Jambes	930
19	Musset	5000 Namen	562
20	Giono & Hugo	5100 Jambes	1.412
21	Antares	5100 Jambes	439
22	Ring	2018 Antwerpen	11.326
23	Residentie Gauguin et Manet	6700 Arlon	2.885
24	Residentie de Gerlache	1030 Brussel	6.794
Totaal van de sector "Residentiële en gemengde gebouwen"			71.737
Gebouwen met gemeubelde appartementen			
25	Complex Opperstraat	1050 Brussel	11.847
26	Louiza 130	1050 Brussel	1.110
27	Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1050 Brussel	1.978
28	Louiza 270	1050 Brussel	1.043
29	Dal 48	1050 Brussel	623
30	Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1050 Brussel	1.567
31	Freesias	1030 Brussel	3.635
32	Heliotropen	1030 Brussel	1.493
33	Livorno 20-22	1050 Brussel	1.326
34	Livorno 14	1050 Brussel	324
35	Residentie Chamaris	1000 Brussel	1.838
Totaal van de sector "Gebouwen met gemeubelde appartementen"			26.784

Residentiële oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad²	Contractuele huurgelden³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand⁴	Geschatte huurwaarde (GHW)⁵
621	3	83,19%	522.312	627.827	636.878
3.342	30	93,91%	878.019	935.002	913.800
4.637	42	91,19%	584.447	640.882	636.407
1.666	15	82,45%	150.072	182.018	193.428
1.095	13	91,29%	182.956	200.416	175.604
1.509	9	100,00%	634.200	634.200	659.600
2.365	24	98,98%	320.901	324.201	303.695
737	7	78,02%	56.302	72.159	81.198
312	3	59,63%	35.450	59.450	59.100
410	6	100,00%	120.272	120.272	115.715
688	7	98,01%	88.445	90.245	75.648
1.380	20	81,87%	197.756	241.546	308.071
6.189	57	83,71%	532.400	636.000	686.200
1.955	22	87,82%	230.102	262.017	266.140
1.739	22	94,21%	186.748	198.223	184.278
758	7	87,30%	108.094	123.814	141.088
1.518	21	95,78%	256.247	267.527	280.910
930	10	97,36%	92.978	95.498	102.280
472	6	85,35%	42.721	50.051	50.200
1.412	15	92,79%	118.219	127.399	142.830
439	7	100,00%	39.594	39.594	39.323
7.172	87	100,00%	895.500	895.500	813.200
2.885	35	85,44%	273.697	320.342	299.605
6.174	75	89,91%	721.507	802.440	815.465
50.405	543	91,47%	7.268.939	7.946.623	7.990.663
11.354	116	82,58%	2.567.544	2.567.544	1.375.740 ⁶
694	9	65,88%	200.602	200.602	161.400 ⁶
1.930	31	87,56%	576.253	576.253	339.600 ⁶
958	14	67,82%	201.565	201.565	144.500 ⁶
623	6	81,33%	122.898	122.898	87.300 ⁶
1.567	16	81,55%	378.707	378.707	258.500 ⁶
3.138	37	77,62%	447.037	447.037	354.000 ⁶
1.223	25	87,70%	257.301	257.301	171.700 ⁶
1.326	12	91,62%	340.700	340.700	183.800 ⁶
324	6	79,33%	56.436	56.436	33.400 ⁶
1.702	23	88,87%	477.333	477.333	355.290 ⁶
24.839	295	82,26%	5.630.542	5.630.542	3.465.230 ⁶

Vastgoedbeleggingen		Adres	Totale oppervlakte (m²) ¹
Huisvesting voor senioren			
36	Château Chenois	1410 Waterloo	6.354
37	New Philip	1190 Brussel	3.914
38	Jardins de Provence	1070 Brussel	2.280
39	Bel Air	1030 Brussel	5.350
40	Residentie Grange des Champs	1420 Braine-l'Alleud	3.396
41	Residentie Augustijn	1190 Brussel	4.832
42	Ennea	9100 Sint Niklaas	1.848
43	Kasteelhof	9200 Dendermonde	3.500
44	Wielant	8570 Anzegem/Ingooigem	4.834
45	Residentie Parc Palace	1180 Brussel	6.719
46	Residentie Service	1180 Brussel	8.716
47	Résidence du Golf	1070 Brussel	6.424
48	Residentie Boneput	3960 Bree	2.993
49	Residentie Aux Deux Parcs	1090 Brussel	1.423
50	Residentie L'Air du Temps	4032 Chênée	2.763
51	Au Bon Vieux Temps	1435 Mont-Saint-Guibert	1.268
52	Op Haanven	2431 Veerle-Laakdal	4.675
53	Residentie Exclusiv	1140 Brussel	4.253
54	Séniorie Mélopée	1080 Brussel	2.967
55	Logis de Famenne	5564 Wanlin	1.290
56	Les Charmes en Famenne	5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)	3.165
57	Seniories La Pairelle	5100 Wépion	5.971
58	Gaerveld (serviceflats)	3500 Hasselt	1.504
59	Résidence du Plateau	1300 Waver	8.069
60	Seniories de Maretak	3130 Begijnendijk	5.684
61	De Edelweis	1500 Halle	5.114
62	Bois de la Pierre	1300 Waver	2.272
63	Buitenhof	2930 Brasschaat	4.386
64	Klein Veldeken	1730 Asse	3.363
65	Koning Albert I	1700 Dilbeek	3.366
66	Eyckenborch	1755 Gooik	5.457
67	Rietdijk	1800 Vilvoorde	2.155
68	Marie-Louise	1780 Wemmel	1.959
69	Gaerveld (wzc)	3500 Hasselt	6.994
70	Larenshof	9270 Laarne	5.464
71	Ter Venne	9830 Sint-Martens-Latem	6.634
72	Pont d'Amour	5500 Dinant	4.364
Totaal van de sector «Huisvesting voor senioren»			155.720
Hotels en andere			
73	Hotel Martin's Brugge	8000 Brugge	11.369
74	Koning 35	1000 Brussel	1.813
75	Martin's Klooster	3000 Leuven	6.935
76	Bara 124-126	1040 Brussel	1.539
77	Corbais 18	1435 Mont-Saint-Guibert	292
78	Carbon	3600 Genk	5.715
79	Eburon	3700 Tongeren	4.016
80	Ecu	3600 Genk	1.960
81	Eurotel	3620 Lanaken	4.779
82	Villa Bois de la Pierre	1300 Waver	320
83	Duysburgh	1090 Brussel	470
Totaal van de sector "Hotels en andere"			39.208
TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in reële waarde			293.448

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

2 Zie lexicon. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende

3 De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

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

5 Zie lexicon.

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

Residentiële oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad²	Contractuele huurgelden³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand⁴	Geschatte huurwaarde (GHW)⁵
6.196	113	100,00%	824.700	824.700	1.041.200
3.820	111	100,00%	451.600	451.600	549.300
2.172	72	100,00%	370.700	370.700	371.000
4.578	161	100,00%	674.000	674.000	738.500
3.117	75	100,00%	398.800	398.800	476.000
4.598	95	100,00%	501.500	501.500	504.800
1.670	41	100,00%	184.500	184.500	171.000
3.335	82	100,00%	333.700	333.700	467.400
4.584	103	100,00%	512.600	512.600	571.400
6.400	180	100,00%	1.167.100	1.167.100	1.248.200
8.332	200	100,00%	1.200.400	1.200.400	979.900
6.004	202	100,00%	725.800	725.800	1.080.000
2.747	78	100,00%	432.500	432.500	493.300
1.348	53	100,00%	218.900	218.900	268.900
2.474	88	100,00%	431.900	431.900	477.000
1.203	43	100,00%	193.300	193.300	172.300
4.202	90	100,00%	394.600	394.600	425.100
4.038	104	100,00%	675.100	675.100	634.400
2.687	70	100,00%	469.100	469.100	378.100
1.223	0	100,00%	115.600	115.600	155.000
2.399	96	100,00%	278.400	278.400	317.700
5.532	51	100,00%	576.700	576.700	668.000
1.504	20 appartementen	100,00%	161.100	161.100	160.000
7.625	143	100,00%	1.210.100	1.210.100	1.159.800
5.384	122	100,00%	503.900	503.900	671.000
4.737	95	100,00%	542.200	542.200	833.900
2.158	65	100,00%	422.700	422.700	403.700
4.040	80	100,00%	517.000	517.000	615.000
2.936	41 appartementen	100,00%	386.200	386.200	687.300
2.682	66	100,00%	184.100	184.100	886.800
4.755	78	100,00%	422.900	422.900	830.800
1.781	59	100,00%	320.300	320.300	330.400
1.831	60	100,00%	124.100	124.100	300.000
6.701	115	100,00%	751.500	751.500	755.000
5.026	88	100,00%	808.000	808.000	721.900
6.067	100	100,00%	923.000	923.000	983.500
3.715	76	100,00%	487.100	487.100	362.300
143.601	3.255 bedden en 61 appartementen	100,00%	18.895.700	18.895.700	21.889.900
0	0	100,00%	1.600.000	1.600.000	1.171.460
0	0	96,66%	176.029	182.109	172.505
0	0	100,00%	1.354.269	1.354.269	1.141.080
0	0	100,00%	46.680	46.680	63.113
292	1	100,00%	25.600	25.600	12.000
0	0	100,00%	520.000	520.000	550.800
0	0	100,00%	388.800	388.800	452.000
0	0	100,00%	213.000	213.000	226.300
0	0	100,00%	356.400	356.400	368.000
160	4	100,00%	30.300	30.300	32.400
470	5	100,00%	62.000	62.000	39.700
922	9	99,87%	4.773.078	4.779.158	4.229.358
219.767	909 appartementen en 3.255 bedden	n.a.	36.568.259	37.252.023	37.565.151 ⁶

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.

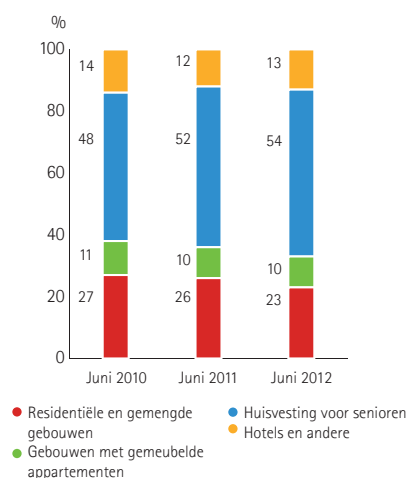
2.2.2 Projecten en renovaties in uitvoering

Projecten of renovatie	Adres	Geraamd Inv. Bedrag	Uitgevoerd op 30 juni 2012	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
(in miljoen €)						
I. Lopende projecten						
Seniorerie La Pairelle II	Wépion	2,2	0,0	2,2	2012/2013	Renovatie en uitbreiding van het rustoord.
Residentie Palace - parkings	Brussel	0,2	0,1	0,1	2014/2015	Acquisitie van 6 te bouwen parkings
De Edelweis	Begijnendijk	2,9	0,4	2,5	2013/2014	Uitbreiding van het rustoord
Hoogstraat	Brussel	1,7	0,2	1,5	2013/2014	Renovatie van een residentieel gebouw van 20 appartementen en van een handelsruimte.
Wemmel Zijp	Wemmel	19,8	3,9	15,9	2013/2014	Bouw van een nieuw rustoord
Koning Albert I	Dilbeek	11,3	1,4	9,9	2013/2014	Renovatie en uitbreiding van het rustoord
Eyckenborch	Gooik	8,7	0,4	8,3	2013/2014	Uitbreiding van het rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Tervuren	Tervuren	24,0	0,0	24,0	2014/2015	Bouw van een nieuw rustoord
Eburon	Tongeren	0,9	0,0	0,9	2013/2014	Uitbreiding van het hotel en renovatie van de bestaande rondbogen
Résidence du Lac	Brussel	3,6	0,1	3,5	2015/2016	Bouw van een appartementsgebouw
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	6,6	0,2	6,4	2013/2014	Bouw van een rustoord
Klein Veldeken	Asse	6,1	0,0	6,1	2013/2014	Uitbreiding van een serviceflatgebouw
Marie-Louise	Wemmel	3,3	0,0	3,3	2014/2015	Renovatie en omvorming van het rustoord
Residentie Aux Deux Parcs	Jette	0,7	0,1	0,6	2012/2013	Uitbreiding van het rustoord
Larenschhof	Laarne	7,4	0,0	7,4	2013/2014	Uitbreiding van het rustoord en bouw van een serviceflatgebouw
III. Grondreserves						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel	0,2	0,2	0,0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Krentzen	Olen	18,0	0,0	18,0	-	Nieuw rustoord met 122 eenheden
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	-	Nieuw rustoord met 113 eenheden
Totaal		132,4	8,8	123,6		
Geactiveerde studiekosten			0,2			
Variatie van de reële waarde		-	0,3	-		
Afrondingen		-	0,0	-		
Bedrag op de balans			9,3			

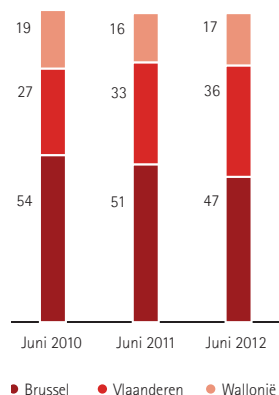
Van al deze projecten is reeds 94 % voorverhuurd. Het totale investeringsbudget van 123,6 miljoen € zal in specien betaald worden, met uitzondering van 23 miljoen € met betrekking tot de projecten in Olen en Wetteren die het voorwerp zullen uitmaken van een uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica, zoals vermeld in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening, en van 0,8 miljoen € met betrekking tot het project Résidence du Lac dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een uitgifte van 16.868 nieuwe aandelen Aedifica op 12 juli 2012.

3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2012

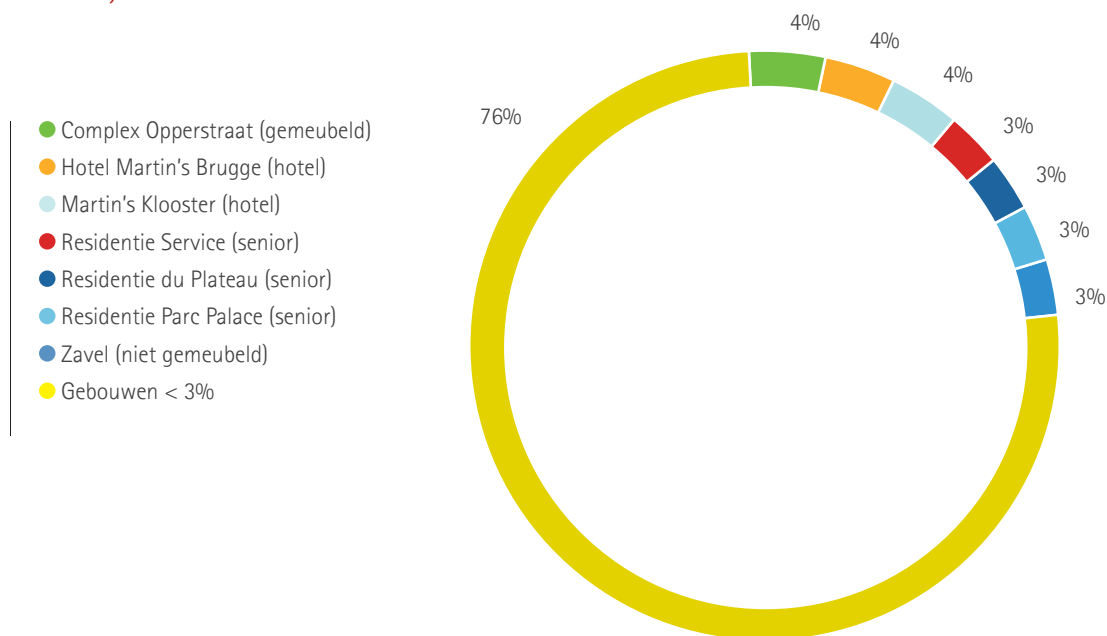
3.1. Verdeling per sector (in reële waarde)



3.2. Geografische verdeling (in reële waarde)



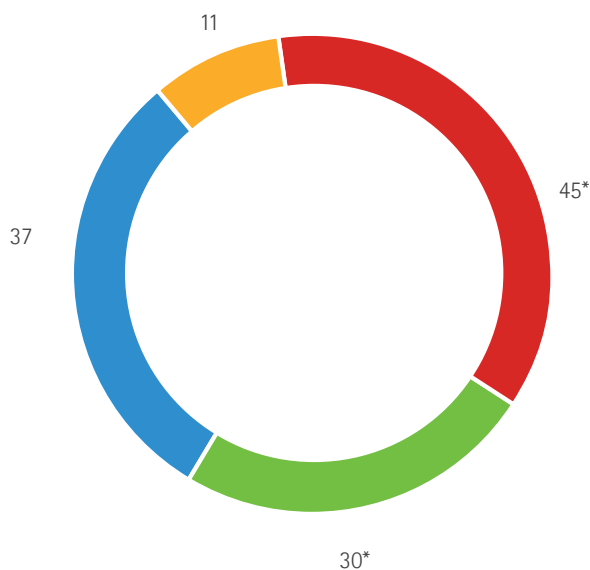
3.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)



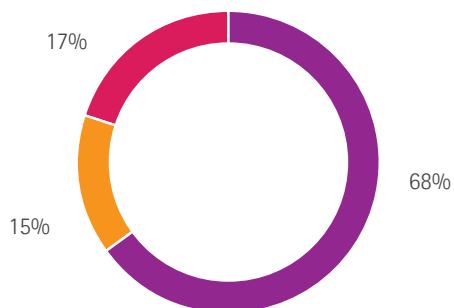
Geen enkel gebouw vertegenwoordigt meer dan 5 % van de geconsolideerde activa.

3.4. Aantal gebouwen per activiteitensector

- Residentiële en gemengde gebouwen (543 appartementen)
 - Gebouwen met gemeubelde appartementen (295 appartementen)
 - Huisvesting voor senioren (3.255 bedden en 61 serviceflats)
 - Hotels en andere (521 kamers)
- * Er wordt rekening gehouden met elk afzonderlijk gebouw in elk complex. In de tabel in sectie 2.2.1. hierboven staan al de gebouwen per complex op één lijn.

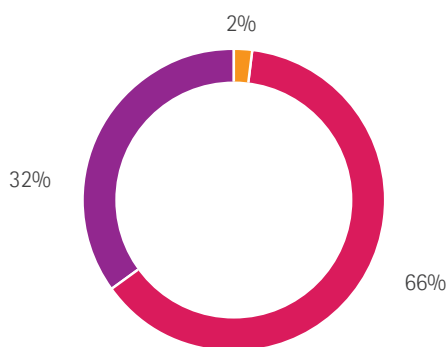


3.5 Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (in reële waarde)



- Triple net huurovereenkomsten
- 0-10 jaar
- > 10 jaar

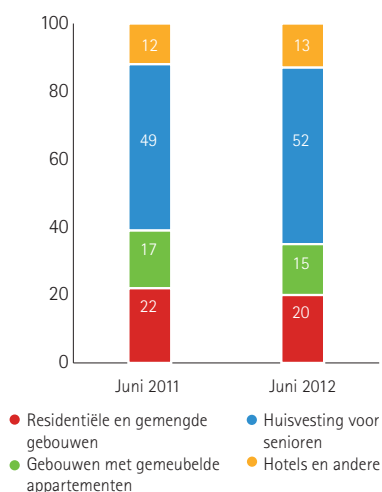
3.6 Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (in reële waarde)



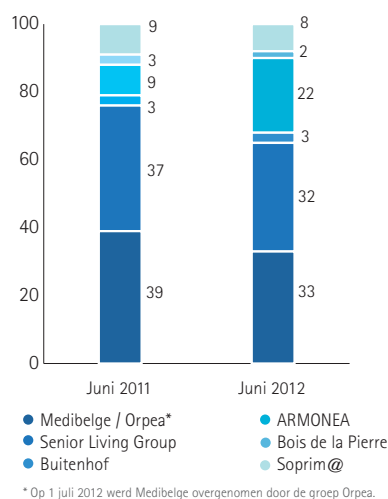
- ≥ 27 jaar
- 15 jaar
- < 15 jaar

Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten = 18 jaar

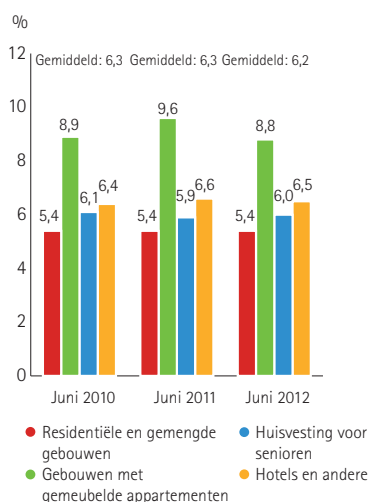
3.7 Verdeling per activiteitensector (in contractuele huurgelden)



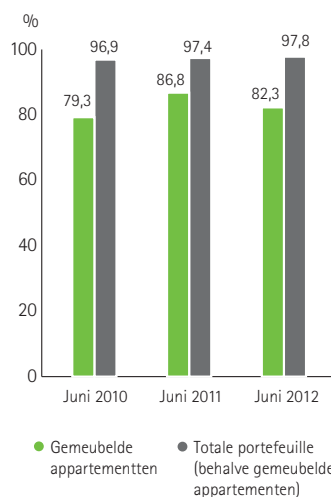
3.8 Verdeling van de contractuele huurgelden in de huisvesting voor senioren (per exploitant)



3.9 Brutorendement per activiteitensector (in reële waarde)*



3.10 Bezettingsgraad*



Rendement van de huisvesting voor senioren:

BRUTO = NETTO

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

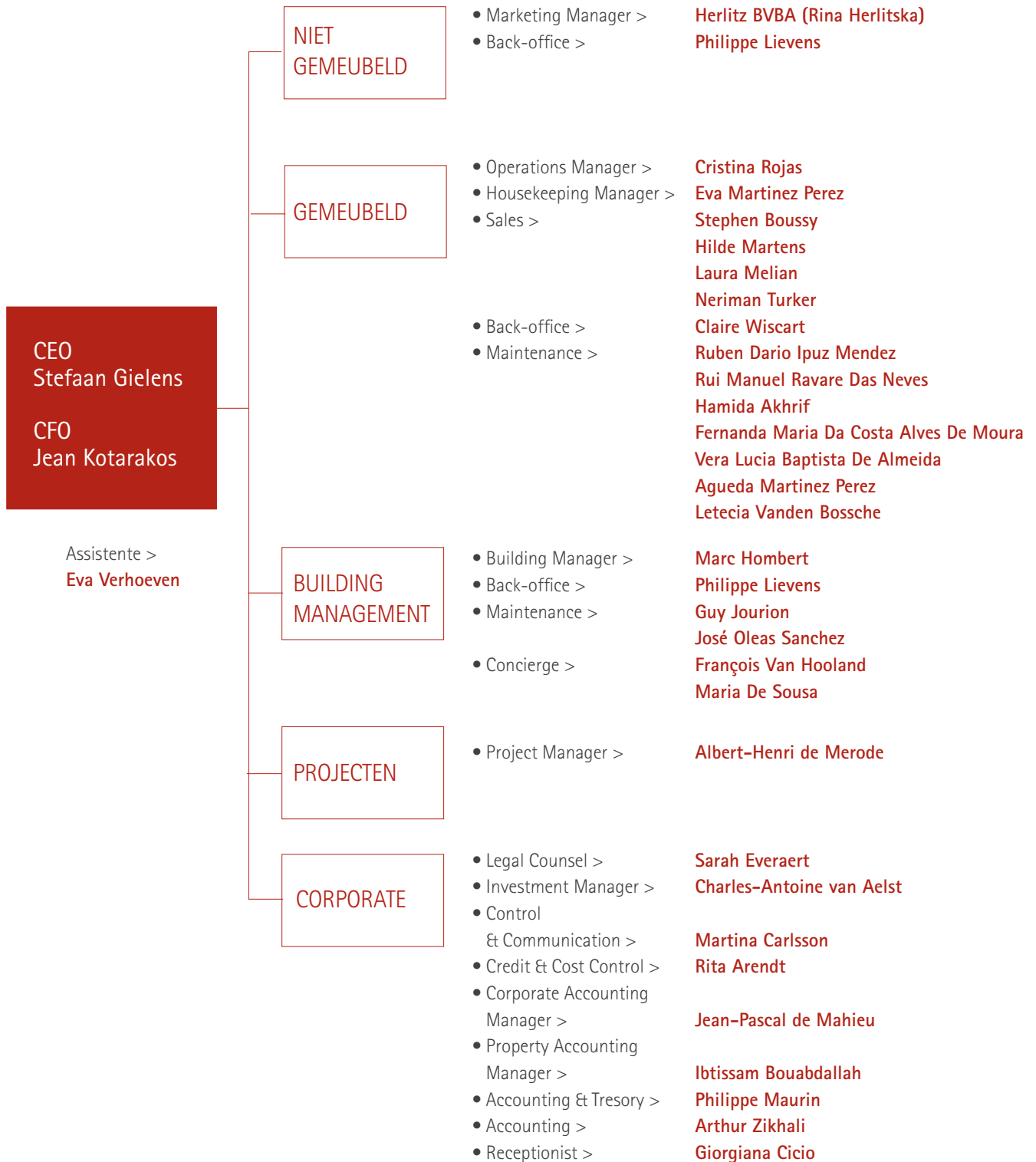
* Zie Lexicon

3.11 Vastgoedportefeuille in verzekerde waarde

De vastgoedbeleggingen van Aedifica zijn verzekerd voor een waarde van 491 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen, en met uitsluiting van de grond), hetzij 128 miljoen € voor de residentiële of gemengde gebouwen, 57 miljoen € voor de gebouwen met gemeubelde appartementen, 237 miljoen € voor de huisvesting voor senioren en 69 miljoen € voor de hotels en andere.

4. Beheersteam

4.1 Organogram van Aedifica



4.2 Beheer van de gebouwen

Voor het technische beheer van de niet gemeubelde gebouwen (waaraan Koning 35 en Bara 124-126 worden toegevoegd) doet Aedifica beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht van de building manager staan. Deze building manager coördineert hun prestaties en controleert de kwaliteit ervan. Bovendien houdt de building manager toezicht over een ploeg van 2 arbeiders die instaan voor de dagelijkse herstellingen van de gebouwen.

Voor het administratieve en boekhoudkundige beheer van sommige niet gemeubelde gebouwen doet Aedifica beroep op dezelfde externe beheerders. Het administratieve en boekhoudkundige beheer van de andere gebouwen (met inbegrip van Royale 35, Bara 124-126 en Villa Bois de la Pierre) werd recentelijk geïnternaliseerd en wordt heden uitgevoerd door de property accounting manager van de bevak, die door een boekhouder wordt bijgestaan.

In principe gebeurt de selectie van de externe beheerders op basis van offerteaanvragen en van hun reputatie op de Belgische markt. Met deze beheerders worden in principe contracten afgesloten voor een duur van 1 tot 3 jaar, met mogelijkheid tot jaarlijkse verlenging.

Om het beheersrisico te beperken heeft Aedifica haar portefeuille verdeeld over diverse beheerders, onder meer in functie van hun ervaring (winkels, kantoren, residentieel, ...).

Deze beheerders krijgen als opdracht ofwel het volledige beheer van de gebouwen waar te nemen zowel op administratief vlak (onder meer het invorderen van de huurgelden en de indexaties, het opvragen van voorschotten voor lasten, de driemaandelijke afsluiting van de gemene lasten, de terugvordering van belastingen, de uitwerking van het budget van de gemene lasten en de opvolging van de betalingen door de huurders) en/of op technisch vlak (onder meer 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), ofwel enkel het beheer op technisch vlak waar te nemen in het geval Aedifica het administratieve en boekhoudkundige beheer geïnternaliseerd heeft. Aedifica

controleert hun prestaties via een periodieke rapportering, maar ook door regelmatige punctuele controles.

De bezoldiging van de externe beheerders wordt in verhouding tot de ontvangen huurgelden bepaald. Deze bezoldiging bedraagt globaal gezien 0,1 miljoen € over het boekjaar 2011/2012, dit wil zeggen 2 % van de nettohuurinkomsten van de betrokken gebouwen.

De volgende beheerders zijn thans aangesteld door Aedifica :

BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT BELGIUM NV

Louis Schmidlaan 2 bus 3

1040 Brussel

Voor het complex Louiza 331-333.

O.P. MANAGEMENT NV

Emile de Motlaan 19

1000 Brussel

Voor het complex Laken – Nieuwbrug en de gebouwen De Goede 24-28, Zaterdagplein 6-10, Bara 124-126, Royale 35, Churchill 157, Tervuren 13 A/B en Residentie Palace.

LGI Property Management NV

Terhulpensesteenweg 150

1170 Brussel

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

SOGESMAINT-CBRE NV

Louis Schmidlaan 29

1040 Brussel

Voor de gebouwen Zavel en Residentie de Gerlache.

LEGRAND PRM NV

Rue du Trou Perdu 7

5300 Thon

Voor de gebouwen Edison, Verlaine/Rimbaud/Baudelaire, Ionesco, Musset, Giono Et Hugo, Antares.

PIANISSIMMO

Rue des Fabriques 1

6747 Saint-Léger

Voor het gebouw Residentie Gauguin et Manet.

4.3 Commercieel beheer

4.3.1 Residentiële of gemengde gebouwen

Aedifica beschikt over de diensten van een commercieel- en marketingverantwoordelijke die de verhuring van de portefeuille, alsook het rechtstreekse contact met de huurders en de vastgoedmakelaars verzekert.

4.3.2 Gebouwen met gemeubelde appartementen

Om haar 295 appartementen te beheren bestaat het Aedifica-team uit een operations manager die bijgestaan wordt door een ploeg van 5 personen, een housekeeping manager en zeven arbeiders. Dit team zorgt voor het beheer en het onderhoud van de gebouwen en voor alle aspecten van de verhuring.

Aedifica verzorgt met haar eigen personeel het beheer van de gebouwen die als gemeubelde appartementen worden geëxploiteerd en dit om de volgende redenen :

- Voor het beheer van gemeubelde appartementen, dat risicovoller is dan dat van ongemeubelde appartementen gelet op de relatief korte duur van de verblijven, is een efficiënt en proactief beheer nodig om de huurderving door leegstand te minimaliseren. Bovendien helpt het rechtstreekse contact met de klant zonder twijfel om het bestaande cliënteel te fideliseren en om nieuwe klanten aan te trekken.
- Een feilloze communicatie en een groepsgeest verbeteren de coördinatie en verzekeren een betere dienstverlening.

Aedifica commercialiseert haar gemeubelde appartementen via drie websites onder diverse enseignes.

4.4 Beheer van de huisvesting voor senioren en de hotels

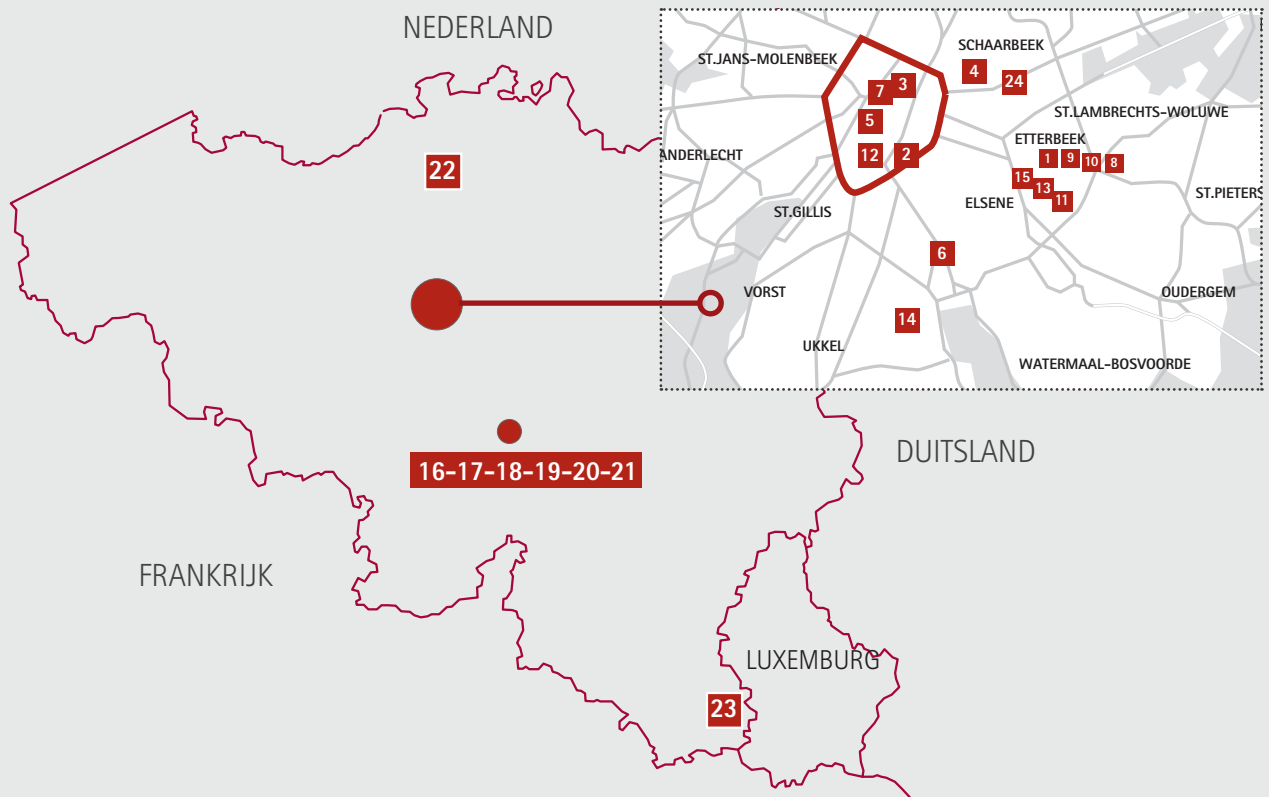
Aedifica investeert in dergelijke gebouwen op basis van contracten van lange duur (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) die worden afgesloten met professionele, gespecialiseerde operatoren die eveneens het onderhoud van de gebouwen verzorgen. Aedifica staat dus niet in voor het beheer van deze gebouwen, maar ze controleert er wel de kwaliteit van via regelmatige bezoeken (onder meer in het kader van de periodieke waardering van de portefeuille).

4.5 Project management

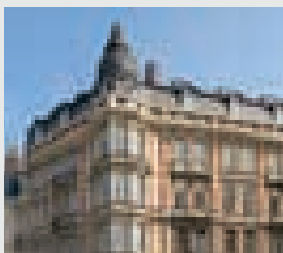
Aedifica beschikt over een ingenieur-architect die verantwoordelijk is voor het project management, die de bouw- en renovatieprojecten opvolgt en die toeziet op de goede afloop van de werken die aan gespecialiseerde aannemers worden toevertrouwd. De project manager organiseert ook de technische due diligence in het kader van de investeringsdossiers.

5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen

Residentiële of gemengde gebouwen



1 - Tervuren 13 A/B



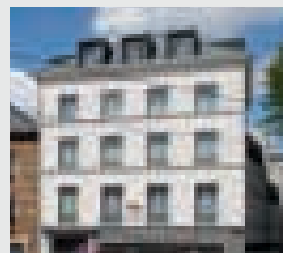
Tervurenlaan 13 A/B –
Keltenlaan 4–10 –
1040 BRUSSEL

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 reffectatie van de kantoorruimtes naar residentiële oppervlaktes.

2 - Zavel



Bodenbroekstraat 22 – 25
– Ruisbroekstraat 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



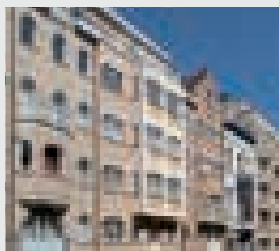
Lakenstraat 89-117-119-123-125 -
Circusstraat 25-29 -
Nieuwbrugstraat 3-3A -
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1993

Ligging : Complex in het stadscentrum nabij het De Brouckèreplein, de Koninklijke Vlaamse Schouwburg, de Grote Markt van Brussel en het zakencentrum gelegen aan de Albert II-laan, met een prachtig uitzicht op de tuinen van de Nieuwbrug.

Beschrijving : Complex samengesteld uit meerdere gebouwen en residentiële huizen die door verschillende Europese architecten werden getekend, met 42 appartementen en handels- en kantoorruimtes.

4 - De Goede 24-28



Filips de Goedestraat 24-28 -
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1990

Ligging : Gebouw gelegen in de wijk van de Wetstraat en van de Regentlaan, dichtbij 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 dichtbij de Grote Markt van Brussel, op de hoek van de Lombardstraat en van de Stoofstraat, in een toeristische en levendige wijk van de hoofdstad.

Beschrijving : Gebouw met 13 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers. De voorgevel van het gebouw is geklasseerd door de stad Brussel (vanaf de eerste verdieping).

6 - Complex Louiza 331-333



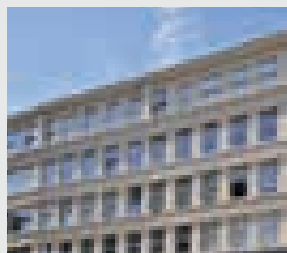
Louizalaan 331-333 -
Jordaensstraat 10 -
1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2000

Ligging : Complex gelegen tussen de Louizalaan en de Jordaensstraat.

Beschrijving : Gemengd complex bestaande uit een gebouw vooraan aan de Louizalaan met 5 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen, een centraal gelegen gebouw (oorspronkelijk stallen) met 3 appartementen, een polyvalente ruimte en kantoorruimtes en achteraan een ééngezinswoning die uitgaat op de Jordaensstraat.

7 - Zaterdagplein 6-10



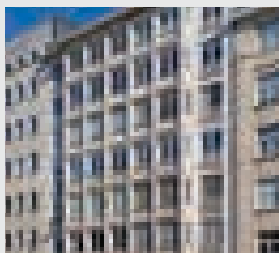
Zaterdagplein 6-10 -
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : Gedeeltelijk gerenoveerd in 2004

Ligging : Gebouw gelegen in het hart van het toeristische centrum, nabij de oude Vismarkt van Brussel en de Grote Markt.

Beschrijving : Gebouw met 24 appartementen, verdeeld over 6 verdiepingen, en een handelsgelijkvloers en handelsruimte op de 1^{ste} verdieping.

8 - Broqueville 8



de Broquevillelaan 8 -
1150 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1959 - gedeeltelijk gerenoveerd in 2008

Ligging : Gebouw gelegen in de buurt van het Montgomeryplein.

Beschrijving : Gebouw met een klassieke configuratie in mede-eigendom waarvan Aedifica 7 appartementen bezit, verdeeld over 7 verdiepingen.

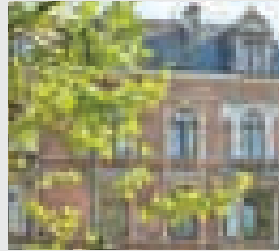
9 – Batavieren 71



Batavierenstraat 71 –
1040 BRUSSEL

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

10 – Tervuren 103



Tervurenlaan 103 –
1040 BRUSSEL

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

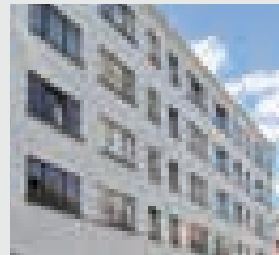
11 – Louis Hap 128



Louis Hapstraat 128 –
1040 BRUSSEL

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

12 – Hoogstraat



Hoogstraat 39-51 –
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1961 – 1985 (renovatie) – 2012 (lopende renovatie)
Ligging : Gebouw gelegen in het hoger gelegen gedeelte van de Hoogstraat, dichtbij de Zavel.
Beschrijving : Gebouw met 20 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

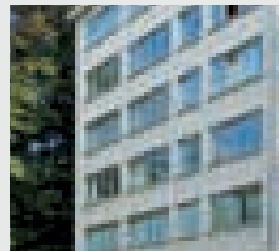
13 – Residentie Palace



Etterbeeksesteenweg 62 –
1040 BRUSSEL

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

14 – Churchill 157



Winston Churchilllaan 157 –
1180 BRUSSEL

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

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



Oudergemsesteenweg – 237-239-241-266-272 – 1040 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :

Einde van de 19de eeuw – diverse renovaties tussen 1999 en 2004

Ligging : Gebouwen nabij "De Jacht", de Europese wijk en het Jubelpark.

Beschrijving : Opbrengsteigendommen in Brusselse stijl van de 19de eeuw ;

Aedifica is eigenaar van :

- Oudergemsestw. 237 : 4 appartementen en een conciërgerie verdeeld over 5 verdiepingen ;
- Oudergemsestw. 239/241 : mede-eigendom waarin Aedifica 9 appartementen bezit, verdeeld over respectievelijk 4 en 5 verdiepingen ;
- Oudergemsestw. 266 : mede-eigendom waarin Aedifica 3 appartementen bezit, verdeeld over 3 verdiepingen ;
- Oudergemsestw. 272 : 5 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

16 - Edison



Avenue Sergent Vriethoff 123-129 – 5000 NAMEN

Bouw / renovatiejaar : 1972 - 2004

Ligging : Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.

Beschrijving : Gebouw met 7 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

17 - Verlaine/Rimbaud/Baudelaire



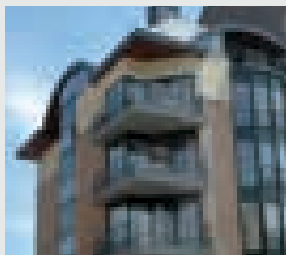
Avenue Sergent Vriethoff 131-143 – 5000 NAMEN

Bouw / renovatiejaar : 1998

Ligging : Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.

Beschrijving : Gemengd gebouw met 21 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 5 verdiepingen.

18 - Ionesco



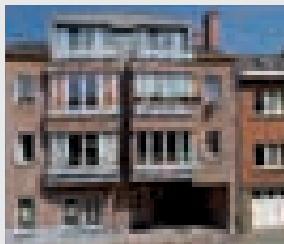
Boulevard de la Meuse 81 – 5100 JAMBES

Bouw / renovatiejaar : 2004

Ligging : Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.

Beschrijving : Gebouw met 10 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen.

19 - Musset



Rue Henri Bles 140 – 5000 NAMEN

Bouw / renovatiejaar : 2002

Ligging : Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.

Beschrijving : Gebouw met 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

20 - Giono & Hugo



Rue Capitaine Jomouton 30-32 – 5100 JAMBES

Bouw / renovatiejaar : 2004 - 2005

Ligging : Complex gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.

Beschrijving : 2 aanpalende residentiële gebouwen met bijna identieke configuratie en afwerking, met 15 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

21 - Antares



Rue Champêtre 46 –
5100 JAMBES

Bouw / renovatiejaar : 1956 – 1994

Ligging : Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.

Beschrijving : Opbrengsteigendom bestaande uit 7 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

22 - Ring



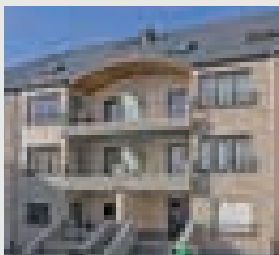
Plantin en Moretuslei 107-115 –
2018 ANTWERPEN

Bouw / renovatiejaar : 1993 – 1994
(renovatie)

Ligging : Complex gelegen naast de invalswegen naar het centrum van Antwerpen, op een kleine afstand van de Ring, maar ook van de diamantwijk, het centraal station van Antwerpen en de kantoren aan het Kievitplein.

Beschrijving : Complex in 2 delen waarvan het eerste deel bestaat uit handelszaken en een hotel en het tweede in mede-eigendom wordt gehouden waarin Aedifica 87 appartementen bezit.

23 - Residentie Gauguin et Manet



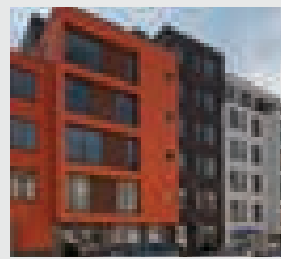
Rue du Wäschbour 22-24 –
6700 AARLEN

Bouw / renovatiejaar : 2007

Ligging : Gebouw gelegen in een nieuwe verkaveling op minder dan 1 km van het stadscentrum van Aarlen.

Beschrijving : Gebouw met 35 appartementen verdeeld over 2 blokken met elk 4 bovengrondse verdiepingen.

24 - Residentie de Gerlache



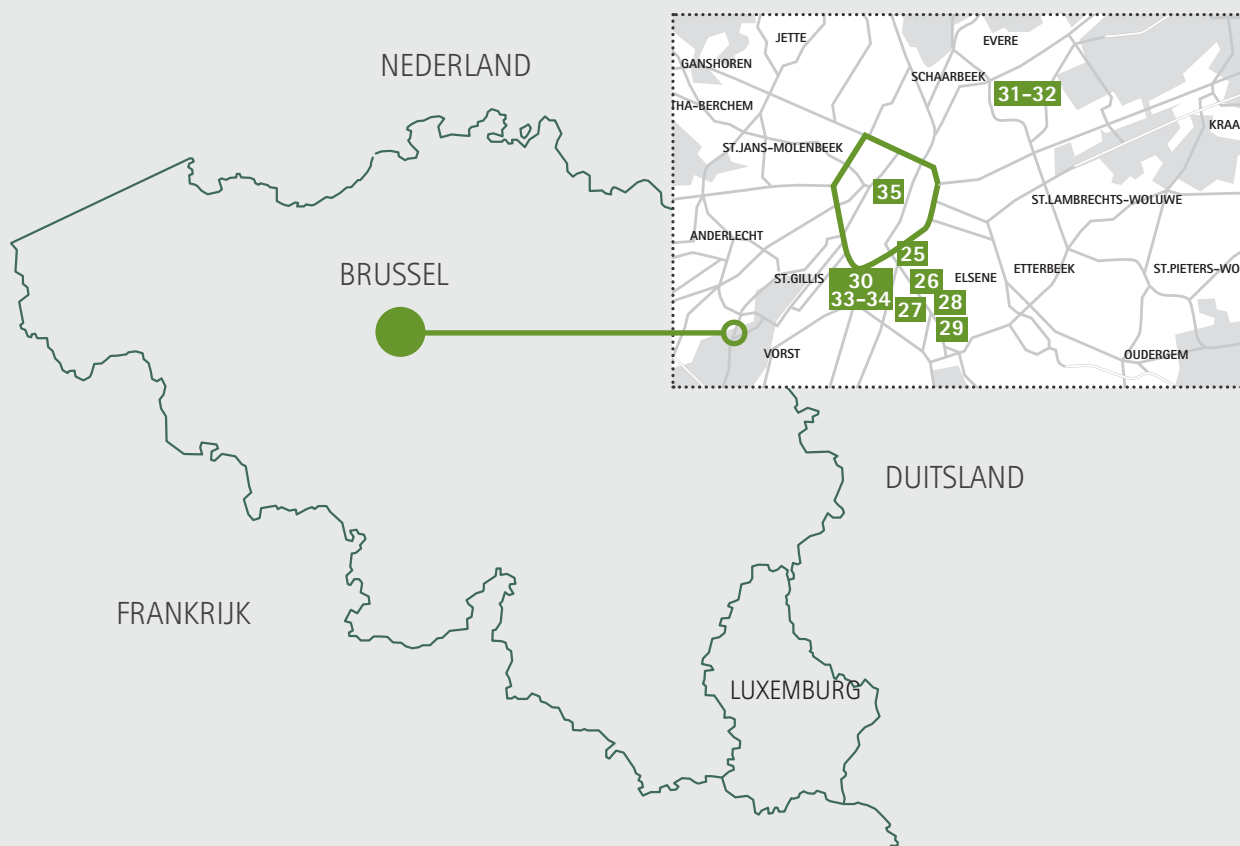
Leuvensesteenweg 710-732 –
1030 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2011

Ligging : Gebouw gelegen in de nabijheid van de Europese wijk te Brussel en de NAVO.

Beschrijving : Laagenergiegebouw peil met 75 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen, 4 handelsruimtes en een ruimte voor vrij beroep.

Gebouwen met gemeubelde appartementen



25 - Complex Opperstraat



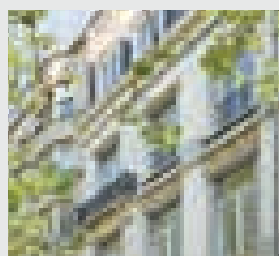
Opperstraat 5, 21-35, 39-45 –
1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1985 tot 1995 –
2011/2012 (gedeeltelijk gerenoveerd)

Ligging : Geheel van gebouwen gelegen in een
rustige straat, loodrecht op de Elsensesteenweg
en de Louizalaan.

Beschrijving : Opbrengsteigendommen
en gebouwen bestaande uit 116 gemeubelde
appartementen en een private fitness-ruimte.

26 - Louiza 130



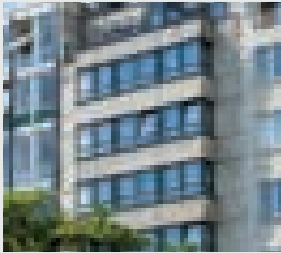
Louizalaan 130 –
1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :
einde van de 19de eeuw – 1996

Ligging : Gebouw gelegen in een hoog
aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels
van de Louizalaan en de restaurants van de
Kasteleinwijk.

Beschrijving : Gebouw met 9 gemeubelde
appartementen verdeeld over 3 verdiepingen en
een handelsgelijkvloers.

27 - Louiza 135



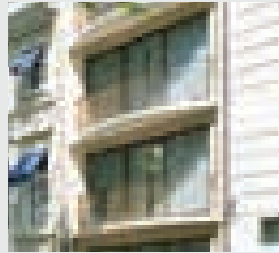
Louizalaan 135 –
1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1996

Ligging : Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.

Beschrijving : Gebouw met 31 gemeubelde appartementen verdeeld over 12 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

28 - Louiza 270



Louizalaan 270 –
1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1996 – renovatie van 10 appartementen in 2012

Ligging : Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.

Beschrijving : Gebouw met 14 gemeubelde appartementen en een klein handelsgelijkvloers.

29 - Dal 48



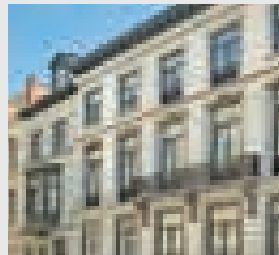
Dalstraat 48 –
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1993

Ligging : Gebouw gelegen in een aangename, groene wijk nabij de Louizalaan, de abdij van Terkameren en het Flageyplein.

Beschrijving : Gebouw met 6 gemeubelde appartementen.

30 - Livorno 16-18



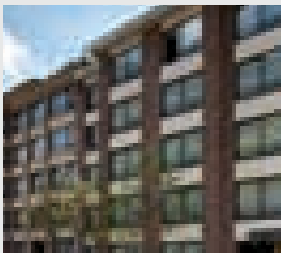
Livornostraat 16-18 –
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :
2004

Ligging : Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dichtbij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.

Beschrijving : Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met, in totaal, 16 gemeubelde appartementen.

31 - Freesias



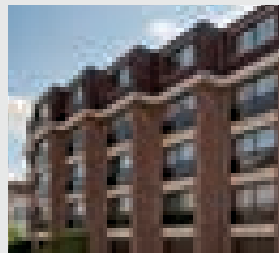
Freesialaan 18 –
1030 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :
1990

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



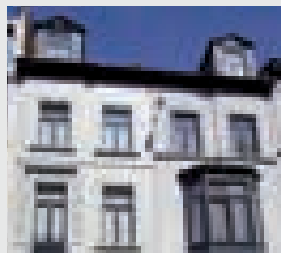
Livornostraat 20-24 –
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :
2010

Ligging : Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dichtbij 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, dichtbij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.

Beschrijving : Gebouw samengesteld uit 3 gemeubelde appartementen.

35 – Residentie Chamaris



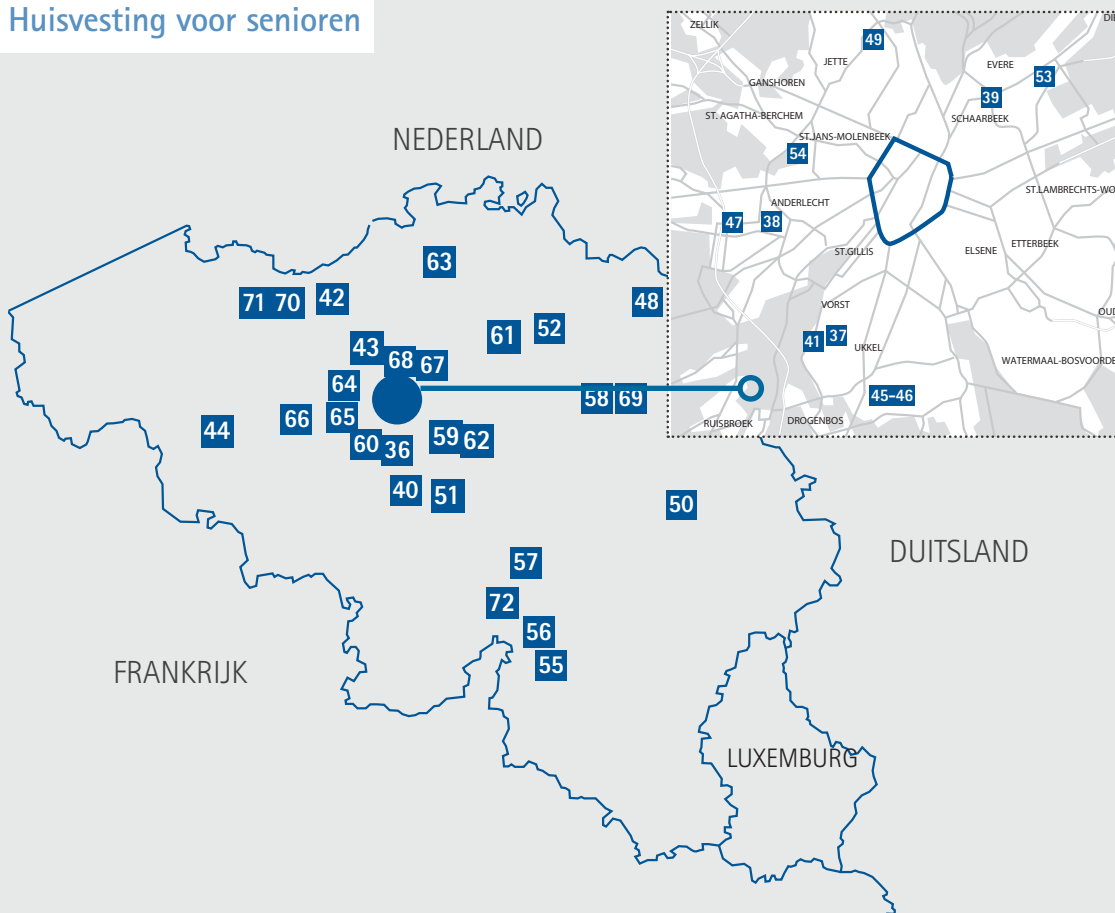
Aarlenstraat 39 –
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :
2010

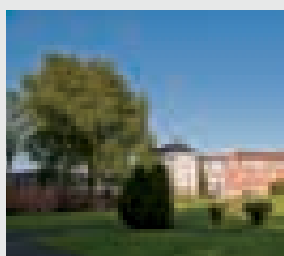
Ligging : Gebouw gelegen in het centrum van de Leopoldwijk te Brussel, de voornaamste zakenwijk van Brussel, en naast de belangrijkste instellingen van de Europese Unie.

Beschrijving : Gebouw samengesteld uit 23 gemeubelde appartementen en 1 handelsgelijkvloers.

Huisvesting voor senioren



36 - Château Chenois



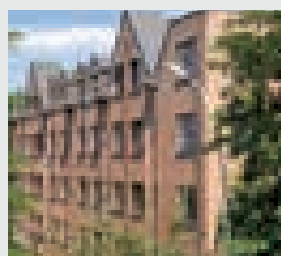
Chemin des Postes 260 –
1410 WATERLOO

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.

Beschrijving : Rustoord met 100 bedden en 13 serviceflats verdeeld over 5 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

37 - 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.

Beschrijving : Rustoord met 111 bedden verdeeld over 5 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

38 - Jardins de Provence



Sylvain Dupuislaan 94-96 –
1070 BRUSSEL

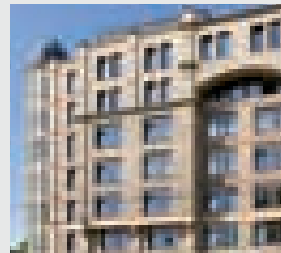
Bouw / renovatiejaar :

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. Morjeastraat, achter het stadion van Anderlecht.

Beschrijving : Rustoord met 72 bedden verdeeld over 5 verdiepingen, alsook een hoger gelegen achtertuin. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

39 - 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.

Beschrijving : Rustoord met 161 bedden verdeeld over 10 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

40 - Residentie Grange des Champs



Rue Grange des Champs 140 –
1420 BRAINE-L'ALLEUD

Bouw / renovatiejaar : 1995

Ligging : « Residentie Grange des Champs » is gelegen in een residentiële wijk, loodrecht op de chaussée d'Alsemberg en nabij de chaussée Bara.

Beschrijving : Rustoord met 75 bedden verdeeld over 3 verdiepingen, een handelsgelijkvloers en een ingerichte tuin gelegen rond het gebouw. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

41 - Residentie Augustin



Alsembergsesteenweg 305 –
1190 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2006

Ligging : Residentie Augustin » is gelegen op de hoek van de Alsembergsesteenweg en de Sint-Augustijnlaan, naast het Hoogte Honderdplein.

Beschrijving : Rustoord met 95 bedden verdeeld over 6 verdiepingen en met een grote achtertuin. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (onroerende leasing van 15 jaar).

42 - Ennea



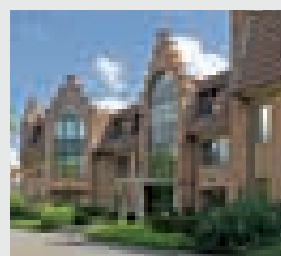
Lepelhoekstraat 19 –
9100 SINT-NIKLAAS

Bouw / renovatiejaar : 1997

Ligging : « Ennea » is gelegen in de stad Sint-Niklaas, langs de Lepelhoekstraat, in een rustige en residentiële wijk.

Beschrijving : Rustoord met 41 bedden verdeeld over 4 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

43 - Kasteelhof



Steenweg op Aalst 110 –
9200 DENDERMONDE

Bouw / renovatiejaar : 1994

Ligging : « Kasteelhof » is gelegen in Dendermonde, langs de Steenweg op Aalst, tussen de Kerkhofweg en de Denderstraat.

Beschrijving : Rustoord met 82 bedden verdeeld over 3 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

44 – Wielant



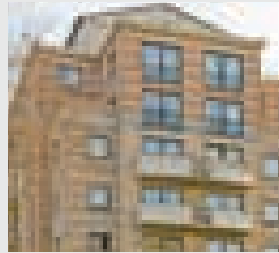
Schellebellestraat 8 –
8570 ANZEGEM/INGOOIGEM

Bouw / renovatiejaar : 1997 – 2001

Ligging : « Wielant » is gelegen in een rustige en groene wijk in de gemeente Ingooigem (Anzegem).

Beschrijving : Rustoord met 103 bedden verdeeld over 3 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

45 – Residentie Parc Palace



Frans Lyceumlaan 2 –
1180 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1992 – 2001

Ligging : « Residentie Parc Palace » is gelegen in een kalme en groene wijk in de gemeente Ukkel.

Beschrijving : Rustoord met 180 bedden verdeeld over 9 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).

46 – Residentie Service



Frans Lyceumlaan 6 –
1180 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :
1997 – 2001 – 2008/2009

Ligging : « Residentie Service » is gelegen in een kalme en groene wijk in de gemeente Ukkel.

Beschrijving : Rustoord met 200 bedden verdeeld over 9 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).

47 – Residentie Golf



Voorstraat 119-121 –
1070 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1997 – 2001

Ligging : « Residentie Golf » is gelegen in de gemeente Anderlecht.

Beschrijving : Rustoord met 202 bedden verdeeld over 7 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

48 – Residentie Boneput



Boneputstraat 5 –
3960 BREE

Bouw / renovatiejaar :
1994 – 1999

Ligging : « Residentie Boneput » ligt dichtbij het centrum van de gemeente Bree, in een groene wijk.

Beschrijving : Rustoord met 78 bedden verdeeld over 4 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

49 – Residentie Aux Deux Parcs



Duysburghstraat 21 –
1090 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1987 – 2008

Ligging : « Residentie Aux Deux Parcs » is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdpark en de Square Leopold, op ongeveer 300 meter van het Brugmann-ziekenhuis.

Beschrijving : Rustoord met 53 bedden verdeeld over 6 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

50 - Residentie l'Air du Temps



Rue des Haisses 60 –
4032 CHENEE

Bouw / renovatiejaar : 1997 - 2008

Ligging : « Residentie l'Air du Temps » is prachtig gelegen op een heuvel, omringd door het groen, in een voorstad van Luik.

Beschrijving : Rustoord met 88 bedden verdeeld over 3 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

51 - Au Bon Vieux Temps



Rue de Corbais 14 –
1435 MONT-SAINT-GUIBERT

Bouw / renovatiejaar : 1988 - 2006

Ligging : Deze residentie ligt op 100 meter van het station en op 500 meter van het dorpscentrum.

Beschrijving : Rustoord met 43 bedden verdeeld over 4 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

52 - Op Haanven



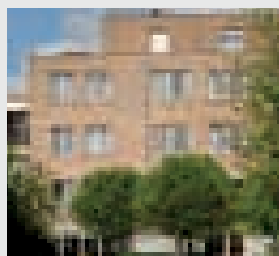
Oude Geelsebaan 33 –
2431 VEERLE-LAAKDAL

Bouw / renovatiejaar :
1988 - 2005

Ligging : « Op Haanven » is gelegen in het centrum van de gemeente Veerle-Laaikdal, aan de Oude Geelsebaan.

Beschrijving : Rustoord met 90 bedden verdeeld over 3 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

53 - Residentie Exclusiv



Jean-Baptiste Desmethstraat 50 –
1140 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :
1993 – uitbreiding in 2012

Ligging : « Residentie Exclusiv » bevindt zich dichtbij het S. Hoedemaekersplein te Evere en is vlot bereikbaar met trein, tram of bus.

Beschrijving : Rustoord met 104 bedden verdeeld over 5 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

54 - Seniorie Mélopée



Melopeedstraat 50 –
1080 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1993 - 1994 –
uitbreiding in 2010

Ligging : « Seniorie Mélopée » is gelegen in het centrum van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek en is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.

Beschrijving : Rustoord met 70 bedden verdeeld over 5 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

55 - Logis de Famenne



Rue du Château 47 –
5564 WANLIN

Bouw / renovatiejaar : 1998

Ligging : « Logis de Famenne » is gelegen in Wanlin (nabij Dinant) in een plattelandsomgeving.

Beschrijving : Rustoord met 42 bedden over 2 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). In april 2012, werden de bedden van het rustoord overgebracht naar het rustoord Pont d'Amour. Armonea blijft haar verplichtingen als erfpachter voldoen.

56 – Les Charmes en Famenne



Rue du Tchaurnia 32 –
5560 HOUYET
(MESNIL-SAINT-BLAISE)

Bouw / renovatiejaar : 1982

Ligging : « Charmes en Famenne » is gelegen in Houyet (nabij Dinant) en profiteert van een uitzonderlijke omgeving.

Beschrijving : Rustoord met 96 bedden op de gelijkvloerse verdieping. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

57 – Seniorerie La Pairelle



Chaussée de Dinant 708-710 –
5100 WEPION

Bouw / renovatiejaar : 2012

Ligging : « Seniorerie La Pairelle » is gelegen in Wépion langs de Maas, op minder dan 1 km van het stadscentrum. Op enkele meters van het rustoord bevindt zich een bushalte.

Beschrijving : Rustoord met 51 bedden over 4 niveaus. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidings- en renovatieproject, waarvan de eerste fase op 26 januari 2012 werd opgeleverd, is er in uitvoering.

58 – Residentie Gaerveld



Kramerslaan –
3500 HASSELT

Bouw / renovatiejaar : 2008 – 2009

Ligging : « Residentie Gaerveld » is een nieuwbouw in de omgeving van het stadscentrum van Hasselt.

Beschrijving : Serviceflatgebouw met 20 appartementen op 3 verdiepingen. De residentie wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

59 – Residentie du Plateau



Chaussée d'Ottembourg 221 –
1300 WAVRE

Bouw / renovatiejaar :

1994 – 2001 – 2007

Ligging : Deze residentie is in Waver gelegen en is vlot bereikbaar per trein en per bus.

Beschrijving : Rustoord met 143 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

60 – Seniorie de Maretak



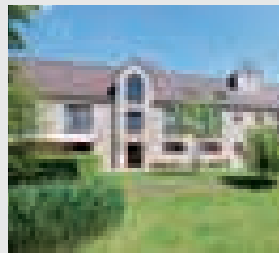
Ziekenhuis 10 –
1500 HALLE

Bouw / renovatiejaar : 2007

Ligging : Dit rustoord is in Halle gelegen, naast het Sint-Maria ziekenhuis.

Beschrijving : Rustoord met 112 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

61 – De Edelweis



Liersesteenweg 165-171 –
3130 BEGIJNENDIJK

Bouw / renovatiejaar : 1993 – 2003

Ligging : Dit rustoord is in Begijnendijk, in Vlaams-Brabant, gelegen.

Beschrijving : Rustoord met 95 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

62 – Bois de la Pierre



Venelle du Bois de la Pierre 20 –
1300 WAVRE

Bouw / renovatiejaar : 1955 – 1987 –
uitbreiding in 2012

Ligging : Dit rustoord is in Waver gelegen en is
vlot bereikbaar per trein en per bus.

Beschrijving : Rustoord met 65 bedden. Het
rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant
(Pierre Invest NV) (erfpachtvereenkomst van
27 jaar).

63 – Buitenhof



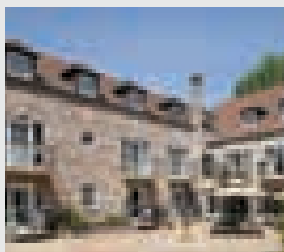
Papestraat 24 –
2930 BRASSCHAAT

Bouw / renovatiejaar : 2005 – 2008

Ligging : Dit rustoord is gelegen in een groene
wijk rond Brasschaat in Antwerpen.

Beschrijving : Rustoord met 80
bedden. Het rustoord wordt beheerd door
een privé-exploitant (Buitenhof VZW)
(erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

64 – Klein Veldeken



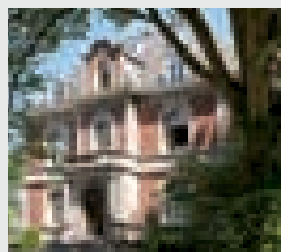
Klein Veldeken 12A –
1730 ASSE

Bouw / renovatiejaar : 1996

Ligging : Dit rustoord is gelegen in een groene
wijk rond Asse in Vlaams-Brabant.

Beschrijving : Serviceflat met 41
appartementen. Het rustoord wordt beheerd door
een privé-exploitant (een vennootschap van de
groep Soprim@) (erfpachtvereenkomst van 27
jaar).

65 – Koning Albert I



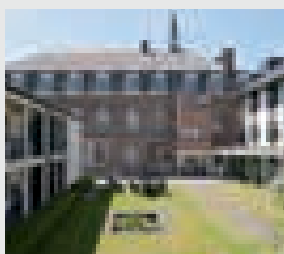
Keperenberg 36 –
1700 DILBEEK

Bouw / renovatiejaar : 1972

Ligging : Dit rustoord is gelegen in een park
van 3 ha in Dilbeek (Vlaams-Brabant).

Beschrijving : Rustoord met 66 bedden.
Het rustoord wordt beheerd door een privé-
exploitant (een vennootschap van de groep
Soprim@) (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).
Een uitbreidings- en renovatie project is in
uitvoering.

66 – Eyckenborch



Bronnenweg 2 –
1755 GOOIK

Bouw / renovatiejaar : 1993/1994 –
2003/2004

Ligging : Dit rustoord is gelegen in het centrum
van Gooik (Vlaams-Brabant).

Beschrijving : Rustoord met 58 bedden en
20 appartementen. Het rustoord wordt beheerd
door een privé-exploitant (een vennootschap van
de groep Soprim@) (erfpachtvereenkomst van
27 jaar). Een uitbreidings- en renovatie project is
in uitvoering.

67 – Rietdijk



Bolwerkstraat 7 –
1800 VILVOORDE

Bouw / renovatiejaar : 1996

Ligging : Dit rustoord is gelegen in het
centrum van Vilvoorde (Vlaams-Brabant).

Beschrijving : Rustoord met 59 bedden.
Het rustoord wordt beheerd door een privé-
exploitant (een vennootschap van de groep
Soprim@) (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

68 – Marie-Louise



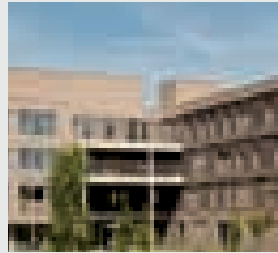
Zijp 157 –
1780 WEMMEL

Bouw / renovatiejaar : 1960 – 1970

Ligging : Dit rustoord is gelegen in een residentiële wijk in Wemmel (Vlaams-Brabant).

Beschrijving : Rustoord met 60 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

69 – Gaerveld (Rustoord)



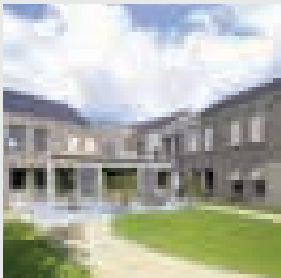
Runkstersteenweg 212 –
3500 HASSELT

Bouw / renovatiejaar : 2011

Ligging : « Residentie Gaerveld » is een nieuw gebouw en is gelegen dichtbij het stadscentrum van Hasselt.

Beschrijving : Rustoord met 115 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

70 – Larenschhof



Schoolstraat 11–13–15
en Achterstraat 27, 35–37 –
9270 LAARNE

Bouw / renovatiejaar : 2011 – 2012

Ligging : « Larenschhof » is een nieuw gebouw en is gelegen in een kalme en groene residentiële wijk in Laarne.

Beschrijving : Het geheel van gebouwen (waarvan één in mede-eigendom is) is samengesteld uit 88 woonegelegenheden verspreid over 2 verdiepingen (62 rustoord-bedden en 26 serviceflats). Het deel van de site waarvan Aedifica eigenaar is, wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

71 – Ter Venne



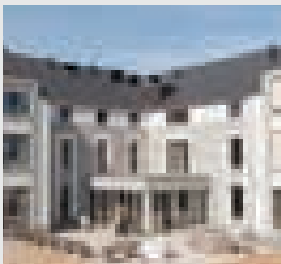
Vennelaan 21 –
9830 SINT-MARTENS-LATEM

Bouw / renovatiejaar : 2011 – 2012

Ligging : « Ter Venne » is een nieuw gebouw en is gelegen in de kalme en groene residentiële wijk "Elsakker". Het rustoord is vlot bereikbaar via de snelweg E40 en de nationale N43.

Beschrijving : Rustoord met 100 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

72 – Pont d'Amour



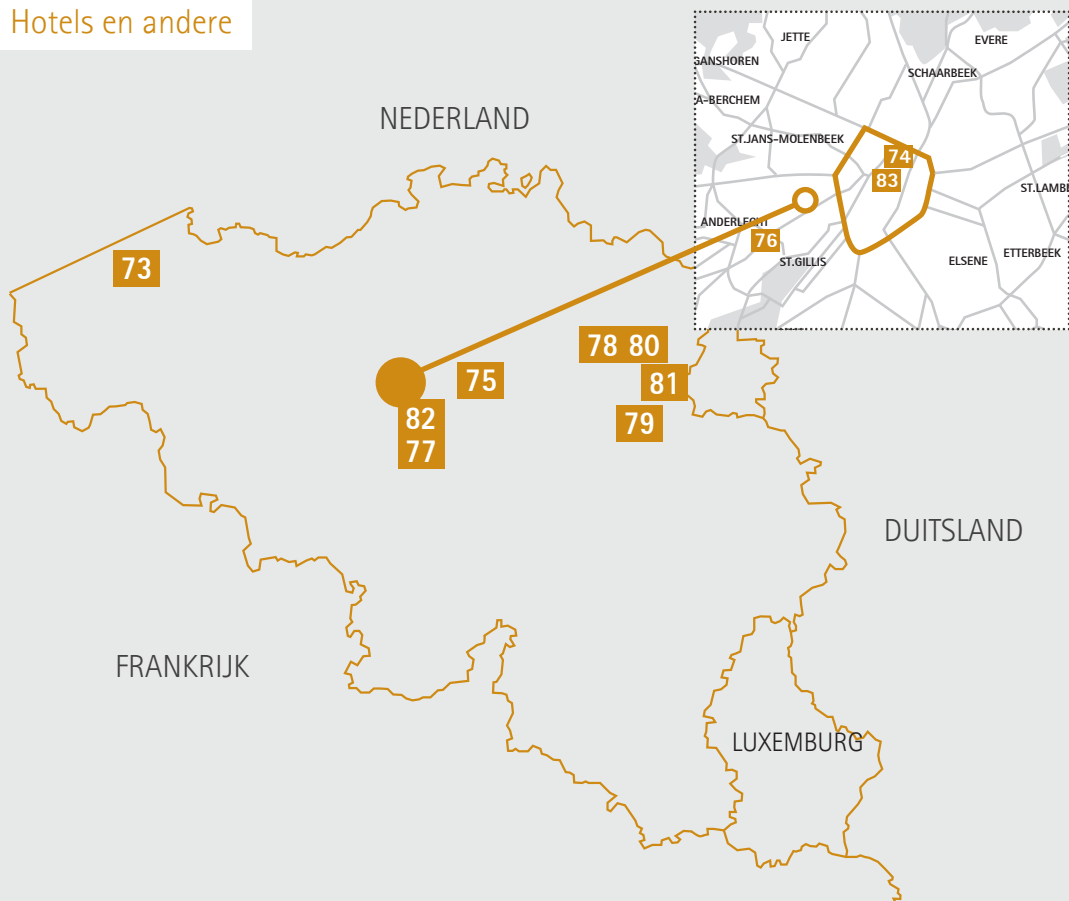
Rue Pont d'Amour 58 –
5500 DINANT

Bouw / renovatiejaar : 2012

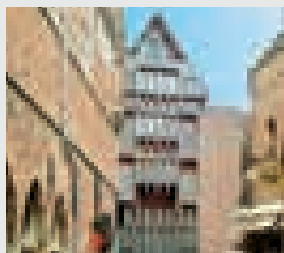
Ligging : « Pont d'Amour » is een nieuw gebouw en is gelegen nabij het historische centrum en de citadel van Dinant, in een prachtige groene omgeving.

Beschrijving : Rustoord met 76 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Hotels en andere



73 - Hotel Martin's Brugge



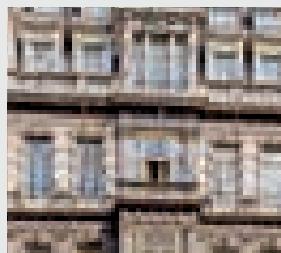
Oude Burg 5 –
8000 BRUGGE

Bouw / renovatiejaar : 2005 - 2009

Ligging : Gebouwen gelegen in het hart van het oude Brugge, nabij het Belfort en de historische stad.

Beschrijving : Hotel met 178 kamers (na uitbreiding via het in juli 2008 verworven hotel De Tassche) en 8 seminariezalen, bestaande uit een centraal deel en 3 bijgebouwen voor hotelfuncties. Het gehele complex wordt uitgebaat door de "Groep Martin's Hotels" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar met een optie tot verlenging in hoofde van de eigenaar en de huurder).

74 - Koning 35



Koningsstraat 35 –
1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1985

Ligging : Gebouw gelegen nabij de kleine ring van Brussel vormt (Kruidtuinlaan).

Beschrijving : Kantoorgebouw verdeeld over 6 verdiepingen met een handelsgelijkvloers en een bijgebouw achteraan.

75 – Martin's Klooster



Onze-Lieve-Vrouwstraat 18 –
3000 LEUVEN

Bouw / renovatiejaar : 2003 – 2012

Ligging : 4 sterrenhotel gelegen in het hart van het historische centrum van Leuven (« eiland van de Dijle »).

Beschrijving : Hotel met 103 kamers en suites, allemaal verschillend en ruim, uitgerust met alle moderne comfort, maar met behoud van de historische charme. Het hotel biedt ook een nieuw conference center, een lounge bar, een nieuwe hoofdinkom en een nieuwe orangerie die gebruikt zal worden voor evenementen. Het gehele complex wordt uitgebaat door de "Groep Martin's Hotels" (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).

76 – Bara 124-126



Barastraat 124-126 –
1070 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar :
1963

Ligging : Gebouw gelegen in de wijk van de driehoek tussen de Bergensesteenweg en het Zuidstation, te Anderlecht.

Beschrijving : Semi-industrieel gebouw dat gebruikt wordt voor kantoren, als tentoonstellingsruimte en als opslagplaats verdeeld over 5 verdiepingen.

77 – Corbais 18



Rue de Corbais 18 –
1435 MONT-SAINT-GUIBERT

Bouw / renovatiejaar : -

Ligging : Villa naast het rustoord Au Bon Vieux Temps.

Beschrijving : Corbais 18 is een villa met een bouwgrond van 26,5 are, naast het rustoord Au Bon Vieux Temps. Het is de bedoeling om deze site te integreren in het rustoord Au Bon Vieux Temps.

78- 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 wellness centra van België. Het gehele complex wordt uitgebaat door « Different Hotel Group » (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

79 – 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. Hotel Eburon staat voor historie, luxe, design, inspiratie en karakter. Het gehele complex wordt uitgebaat door « Different Hotel Group » (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

80 – Ecu



Europalaan 46 –
3600 GENK

Bouw / renovatiejaar : 1992

Ligging : Budget hotel van uitstekende kwaliteit in het stadscentrum van Genk.

Beschrijving : Het hotel, met 51 kamers, wordt uitgebaat door « Different Hotel Group » (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

81 - Eurotel



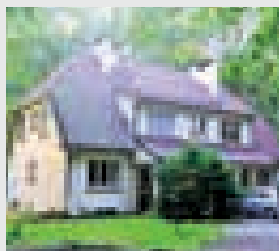
Koning Albertlaan 269 –
3620 LANAKEN

Bouw / renovatiejaar : 1987 - 2007 - 2010

Ligging : Hotel met 4 sterren gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht.

Beschrijving : Hotel met 79 kamers die alle recent gerenoveerd zijn in een warme, familiale en smaakvolle stijl, een restaurant en een wellness- en sportcentrum. Het gehele complex wordt uitgebaat door "Different Hotel Group" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

82 – Villa Bois de la Pierre



Venelle du Bois de la Pierre 20 –
1300 WAVRE

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.

83 – Duysburgh



Duysburghstraat +19 –
1090 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : -

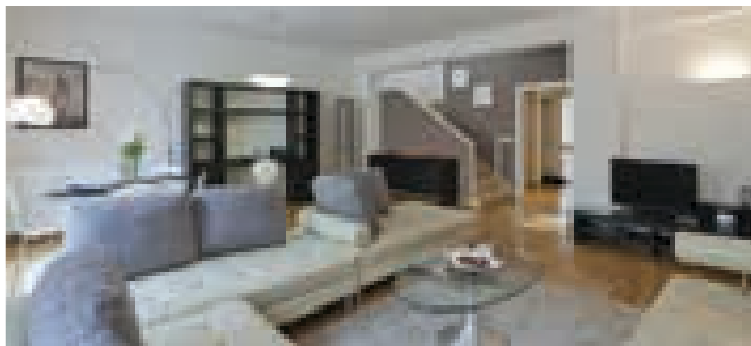
Ligging : het gebouw is gelegen naast het rustoord Aux Deux Parcs.

Beschrijving : Duysburgh is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdпарк en de Square Leopold, op ongeveer 300 meter van het Brugmann-ziekenhuis. Dit gebouw zal geïntegreerd worden in het rustoord Aux Deux Parcs.

Château Chenois



Opperstraat 40



Koning Albert I



6. VERSLAG VAN DE EXPERTEN¹

Geachte,

Wij hebben het genoegen om u onze raming van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 30 juni 2012 voor te leggen.

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

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

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 592.716.785 € op 30 juni 2012, waarvan 583.402.800 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 36.568.259 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,27 %² ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen. In de veronderstelling dat alle gebouwen, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100 % verhuurd zouden zijn, waarbij de heden niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 37.252.023 € bedragen, wat overeenstemt een initieel huurrendement van 6,39 %³ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen.

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

- De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cash flow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.
- De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien er in grote mate "fiscal engineering" wordt toegepast in verschillende vormen (volkomen wettelijk trouwens), de impact van de transactiekosten op grote investeringsgebouwen waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen € bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder deze drempel van 2,5 miljoen € bevinden, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de "waarde kosten koper", rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.

de Crombrugghe & Partners NV, op 20 augustus 2012

Stadim CVBA, op 6 augustus 2012

¹ Het expertisverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrugghe & Partners NV en Stadim CVBA.

² 6,23% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

³ 6,35% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

Aedifica op de beurs

88,17 %

Free float

48,50 €

Beurskoers op 30 juni 2012

7.090.915

Aantal beursgenoteerde aandelen

344 Mio €

Beurskapitalisatie

Door haar statuut van vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) biedt Aedifica de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.

Bovendien biedt 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 stabiel en terugkerend dividend kan bieden.

Volgens de « Belgian REIT Overview » (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof), is Aedifica de 5^{de} grootste vastgoedbevak op het vlak van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (7^{de} op 30 juni 2011). Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4^{de} plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 230 k€ over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2011 : 4^{de} plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 240 k€).

1. Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Bij de beursgang van Aedifica en de gelijktijdige kapitaalsverhoging werd het aandeel te koop/ter inschrijving aangeboden tegen 41,0 € (met inbegrip van de plaatsingsprovisie). Op 15 oktober 2010 heeft Aedifica met succes een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht afgesloten voor een brutobedrag van 67 miljoen €. De vastgoedbevak heeft 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel.

Op 29 juni 2012 is Aedifica opgenomen in de Bel Real Estate met een gewicht van 5,47 % en in de Bel Mid Index¹ met een gewicht van 3,02 %.

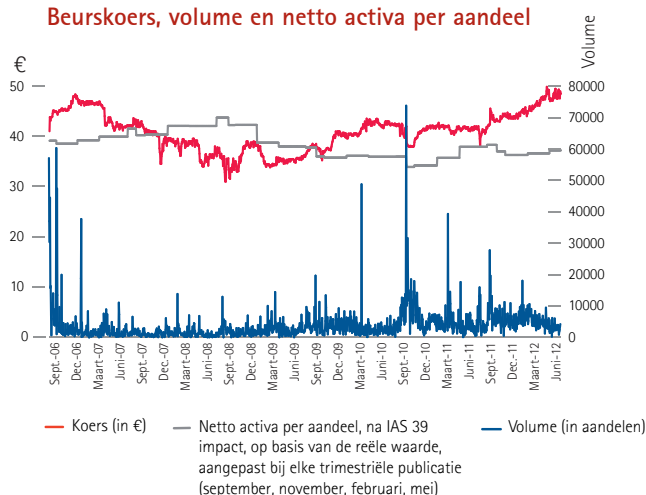
Op basis van de beurskoers op 29 juni 2012 (48,50 €) kent het aandeel Aedifica een :

- premie van 14,8 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- premie van 30,1 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39.

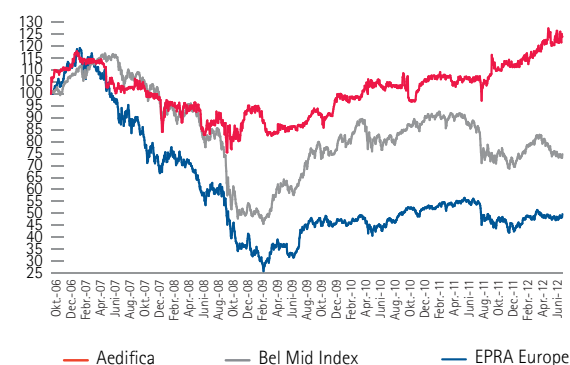
Tussen de datum van haar beursgang en 29 juni 2012 heeft de beurskoers een stijging van 24,0 % gekend (na aftrek van coupon nr. 4 op 22 september 2010 die het voorkeurrecht

1 De BEL MID index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de BEL20 index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de BEL20 index vermenigvuldigd met EUR 50.000 en de omloopsnelheid minstens 10 % bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10 % wegen in de totale index.

Beurskoers, volume en netto activa per aandeel



Vergelijking – indexen



in het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 vertegenwoordigde), terwijl de Bel Mid en de EPRA Europe¹ index respectievelijk met 25,2 % en 50,3 % gezakt zijn.

Op 31 augustus 2012 had het aandeel Aedifica een slotkoers van 49,00 €. Dit betekent een :

- premie van 16,0 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- premie van 31,4 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39.

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

Tussen de datum van de beursgang en 31 augustus 2012 is het aandeel Aedifica met 25,3 % gestegen (na aftrek van coupon nr. 4 op 22 september 2010 die het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 vertegenwoordigde), tegenover een daling van 21,5 % voor de Bel Mid (zie voetnoot blz 89) en 47,3 % voor de EPRA Europe.

2. Dividendbeleid

Zoals elke vastgoedbevak heeft Aedifica de verplichting om haar winst grotendeels uit te keren in de vorm van een dividend (zie "uit te keren resultaat" in het lexicon). Het dividend dat op het einde van het boekjaar 2011/2012 wordt voorgesteld, bedraagt 1,86 € 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

	30 juni 2012	30 juni 2011
Aandeel Aedifica		
Slotkoers (in €)	48,50	41,50
Nettoactiefwaarde per aandeel na aftrek van het dividend 2010/2011, vóór IAS 39 impact (in €)		
Op basis van de reële waarde	42,23	38,81 ⁵
Premie (+)/Discount (-) vóór IAS 39 impact		
Op basis van de reële waarde	14,9%	6,9%
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór aftrek van het dividend 2010/2011, na IAS 39 impact (in €)		
Op basis van de reële waarde	37,29	38,65 ⁶
Premie (+)/Discount (-) na IAS 39 impact		
Op basis van de reële waarde	30,1%	7,4%
Beurskapitalisatie	343.909.378	292.436.888
Free float ¹	88,17%	88,17%
Totaal aantal genoteerde aandelen	7.090.915	7.046.672
Noemer voor de berekening van de netto actief waarde per aandeel	7.175.730	7.089.195
Gemiddeld dagelijks volume	5.248	5.549
Omloopsnelheid ²	19,1%	23,3%
Dividend per aandeel (in €) ³	1,86	1,82
Brutodividendrendement ⁴	3,8%	4,4%

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

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

3 2011/2012: dividend voorgesteld an de gewone algemene vergadering.

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

5 Na aftrek van het dividend 2010/2011 betaald in oktober 2011.

6 Vóór aftrek van het dividend 2010/2011 betaald in oktober 2011.

Aantal aandelen	30 juni 2012	30 juni 2011
Aantal aandelen in omloop*	7.175.730	7.089.195
Totaal aantal aandelen**	7.177.208	7.090.915
Aantal beursgenoteerde aandelen	7.090.915	7.046.672
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Aantal dividendrechten***	7.153.096	6.470.303

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** 86.293 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na onthechting van de coupon in oktober 2012.

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

aandeel; 2010/2011 : 1,82 € per aandeel) en wordt vermeld in de 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 2011/2012 uitbetaald worden vanaf 5 november 2012.

Vermits Aedifica een residentiële vastgoedbevak is, wordt er geen roerende voorheffing ingehouden. Er wordt verwezen naar de sectie 4 van het hoofdstuk "Risicofactoren" 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.

3. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5 % van de aandelen bezitten (toestand op 30 juni 2012, gesteund op het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 15 oktober 2010). De transparantiemeldingen alsook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. Tot op datum van 3 september 2012 (goedkeuring van dit jaarlijks financieel verslag door de raad van bestuur) heeft de vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 15 oktober 2010.

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

4. Agenda van de aandeelhouder *

Gewone algemene vergadering 2012

26 oktober 2012

Betaalbaarstelling van het dividend – Coupon met betrekking tot het boekjaar 2011/2012

Datum coupononthechting (« ex-date »)

31 oktober 2012

Registratiedatum (« Record date »)

2 november 2012

Betaaldatum van het dividend

Vanaf 5 november 2012

Financiële dienst

Bank Degroef (main paying agent)

of eender welke andere financiële instelling

Tussentijdse verklaring

14 november 2012

Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2012

19 februari 2013

Tussentijdse verklaring

14 mei 2013

Jaarlijks persbericht

3 september 2013

Jaarlijks financieel verslag 2012/2013

13 september 2013

Gewone algemene vergadering 2013

25 oktober 2013

Dividend – Coupon met betrekking tot het boekjaar 2012/2013 (« ex-date »)

30 oktober 2013

* Deze datums zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Verklaring inzake corporate governance



10 leden

Van de raad van bestuur

4 onafhankelijk

Op 10 bestuurders

3 comites

Van de raad van bestuur

40 %

Genderdiversiteit van de raad
van bestuur

Residentie
du Plateau

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 die het Wetboek van vennootschappen aanpast.

1. Referentiecode

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

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

Het Koninklijk besluit van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 bevestigd als enige toepasselijke code. De Code 2009 is consulteerbaar 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. Doel ervan is volledige informatie te verschaffen over de principes van deugdelijk bestuur die in de vennootschap van toepassing zijn. Het Charter is integraal beschikbaar op de website van Aedifica (www.aedifica.be). Het Charter werd het laatst op 30 maart 2012 aangepast.

2. Interne controle en risicobeheer

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

2.1 Risicobeheer en interne controle

De raad van bestuur van Aedifica is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's eigen aan de vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

Het uitvoerend management van Aedifica is op zijn 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.

Dit kader wordt vervolledigd door :

- De Wet van 20 juli 2004 betreffende sommige vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;
- De Belgische corporate governance Code 2009.

Aedifica heeft zelf een systeem voor risicobeheer en interne controle opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert. Dit systeem is gebaseerd op het model voor interne controle "COSO" (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 draait rond vijf componenten :

- omgeving voor interne controle;
- risico-analyse;
- controle activiteiten ;
- informatie en communicatie ;
- toezicht en monitoring.

2.2 Omgeving voor interne controle

De voornaamste elementen van de component "omgeving voor interne controle" bestaan uit :

- Een duidelijke beschrijving van het doel van de vennootschap: "Aedifica profileert zich als de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige, voornamelijk residentiële vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele en recurrente inkomsten genereert en tegelijkertijd een belangrijk potentieel aan meerwaarden biedt. Aedifica laat zich hierbij leiden door twee belangrijke demografische tendensen inzake huisvesting, zijnde de aantrekkingskracht van de stad en de vergrijzing van de bevolking".
- Een definitie van de rol van de respectievelijke beheersorganen:
 - Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een benoemings- en bezoldigingscomité en een investeringscomité, waarvan de rol hieronder wordt beschreven.
 - In overeenstemming met het artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO en de CFO zowel verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van de vennootschap als voor de gezamenlijke vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur. Het uitvoerend management is verantwoordelijk voor het nemen en de doeltreffendheid van de maatregelen inzake interne controle en risicobeheer.
- Risicocultuur: Aedifica gedraagt zich als een goede huisvader om stabiele en recurrente inkomsten te genereren.
- Toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit:
 - Inzake ethiek heeft Aedifica een ethisch charter 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.

- Inzake integriteit voldoet Aedifica aan de wettelijke eisen omtrent belangenconflicten (zie hieronder).
- Passende maatregelen om een voldoende competentie te verzekeren:
 - Van de bestuurders: 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.
 - Het uitvoerend management en het personeel : de competentie van de verschillende functies wordt gegarandeerd door een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen, een passende opleiding, en een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat gebaseerd is op haalbare en meetbare doelstellingen. Het bezoldigingsbeleid van het uitvoerend management en het personeel werd eind 2009 (evenals in 2010 en 2011) grondig door gespecialiseerde consultants nagekeken. Een nieuwe studie over de bezoldiging van het uitvoerend management werd eind 2011 uitgevoerd.

2.3 Risico-analyse

Er gebeurt een halfjaarlijkse evaluatie door de raad van bestuur van de voornaamste risico's, die aanleiding geeft tot een publicatie in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen. Buiten deze halfjaarlijkse risico-evaluatie door de raad van bestuur, worden de risico's op punctuele wijze gevolgd. Deze risico-analyse geeft aanleiding tot maatregelen om eventuele geïdentificeerde zwakke plekken te verhelpen

Voor een detail van de risico's, zie sectie « Risicofactoren » van dit jaarlijks financieel verslag.

2.4 Controle-activiteiten

- In overeenstemming met de hierboven vermelde Wet van 20 juli 2004 kan elke transactie van aankoop of verkoop van vastgoed nagetrokken worden wat betreft haar oorsprong, de betrokken partijen, haar aard, en het moment waarop ze werd uitgevoerd, op basis van notariële aktes (rechtstreekse verwerving of via inbreng in natura, fusie, splitsing of partiële splitsing). Voor het sluiten ervan is elke transactie het voorwerp van een

conformiteitscontrole met de statuten van de bevak en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen;

- Een nazicht van afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers, op maandelijkse basis door het uitvoerend management, en op driemaandelijke basis door het auditcomité en de raad van bestuur.
- De dagelijkse opvolging van belangrijke indicatoren zoals de bezettingsgraad, de staat van de commerciële vorderingen en de kaspositie;
- De opvolging, voor elke vergadering van de raad van bestuur, van de staat van de commerciële vorderingen op de erfpachters en de leasingnemers;
- Het principe van dubbele goedkeuring:
 - Ondertekening van contracten: CEO en CFO gezamenlijk (of, bij gebreke, twee bestuurders die gezamenlijk handelen), behalve voor huurovereenkomsten van appartementen of kantoren/winkels, waarvoor specifieke delegaties voorzien zijn;
 - Goedkeuring van facturen: verantwoordelijke manager en de CEO (of CFO), gezamenlijk;
 - Betaling van de facturen: boekhouder verantwoordelijk voor het thesauriebeheer en de CFO (of CEO), gezamenlijk;
 - Een specifieke delegatie is eveneens voorzien voor de kasoperaties.
- Hiernaast heeft de bevak specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:
 - Renterisico: opname van indekkingsinstrumenten (voornamelijk IRS) die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente en ook caps en collars, afgesloten met onbesproken tegenpartijen;
 - Risico verbonden aan de tegenpartij: beroep op verschillende referentiebanken om een zekere diversificatie van de bankfinanciering te verzekeren.

2.5 Informatie en communicatie

Het systeem van beheersinformatie dat opgezet is door de bevak maakt het mogelijk om op regelmatige tijdstippen, betrouwbare en volledige informatie te leveren.

De communicatie is aangepast aan de grootte van de vennootschap. Deze is voornamelijk gebaseerd op algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen en e-mail-verkeer.

De bestendigheid van de informatica/IT wordt uitbesteed aan een partner op basis van een "service level agreement" (SLA).

De huurovereenkomsten worden geregistreerd, de belangrijkste contracten, documenten en de akten worden op gepaste wijze, buiten de lokalen van Aedifica, bewaard.

2.6 Toezicht en monitoring

Om de effectieve toepassing van de vorige elementen te verzekeren, heeft Aedifica sinds het boekjaar 2010/2011 een vorm van interne audit opgezet die de voornaamste processen dekt binnen een cyclus 3 jaar. Deze audit is aan externe specialisten toegewezen. De resultaten van deze audits worden aan het auditcomité voorgelegd, dat instaat voor de uitvoering van de eventuele aanbevelingen.

3. Aandeelhoudersstructuur

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

4. Raad van bestuur en comites

4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

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

Tijdens de gewone algemene vergadering van 11 oktober 2011 werden de volgende bestuurs-mandaten vernieuwd tot de gewone algemene vergadering in 2014 :

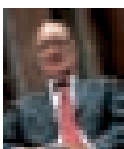
- het mandaat van de heer Jean-Louis Duplat, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen ;
- het mandaat van Mevrouw Adeline Simont, als niet-uitvoerend bestuurder ;
- het mandaat van Services et Promotion de Lasne SA, vertegenwoordigd door de heer Jacques Blanpain, als bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt ; en
- het mandaat van Mevrouw Galila Barzilai-Hollander, als bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt.



1^{ste} rij van links naar rechts : Mevrouw Sophie Maes, Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard, Mevrouw Adeline Simont, Mevrouw Galila Barzilai Hollander.
2^{de} rij : de Heer Jacques Blanpain, de Heer Jean Kotarakos, de Heer Jean-Louis Duplat, de Heer Olivier Lippens, de Heer Stefaan Gielens, de Heer Pierre Iserbyt.

Op 30 juni 2012 wordt Aedifica bestuurd door een raad van bestuur met 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke, in de zin van artikel 526^{ter} van het Wetboek van vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009. De lijst van bestuurders bevindt zich 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.



De Heer Jean-Louis Duplat
Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder

Belg - 30.05.1937
Ahornlaan 32 - 1640 Sint-Genesius-Rode
Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005
Einde van het mandaat : Oktober 2014

Andere huidige mandaten of functies : Voorzitter van de raad van bestuur van Portolani NV – Voorzitter van de stichting van openbaar nut Child Focus – Bestuurder van het ziekenhuisnet CHIREC VZW – Lid van het "Proxy-voting committee" Dexia Asset Management – Bestuurder van Stichting van openbaar nut Fondation Hypocrate CHIREC – bestuurder van de vennootschap naar luxemburgs recht SA Portolani.

Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Lid van het "Strategic committee" van de Belgisch-Nederlandse groep Bencis – Bestuurder van Omega-Pharma NV – Bestuurder van Brantano – Erevoorzitter van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.



De Heer Stefaan Gielens, mrics
Gedelegeerd bestuurder – Chief Executive Officer – Uitvoerend management

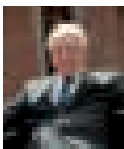
Belg - 21.10.1965
Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel
Begin van het 1e mandaat: 1 januari 2006
Einde van het mandaat : Oktober 2012
Andere huidige mandaten of functies : CEO van Aedifica NV – Bestuurder van Aedifica Invest NV – Bestuurder van Aedifica Invest Brugge NV.
Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en

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



Mevrouw Adeline Simont
Bestuurder

Belg – 16.01.1960
Oude Dieweg 36 – 1180 Brussel
Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005
Einde van het mandaat : Oktober 2014
Andere huidige mandaten of functies : Gedelegeerd bestuurder van Degroof Corporate Finance NV – Bestuurder van de Burgerlijke vennootschap van de Koninklijke Sint Hubertus Galerijen, Andel NV (Martin's Hotels groep), Collines de Wavre NV, Axxes Certificates NV, Bassem Certificates NV, Bon Pasteur NV, Degroof Social Immo NV. Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Bestuurder van Compagnie Financière de l'industrie – Naamloze burgerlijke vennootschap van de Koninklijke Sint Hubertus Galerijen – Verschillende functies binnen de Bank Degroof NV in de afdeling Corporate Finance & Investment Banking en daarvoor in de afdeling Kredieten.



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

R.P.R. 0478.945.121
42a Paleizenstraat – 1030 Brussel
Begin van het 1e mandaat: 23 maart 2006
Einde van het mandaat : Oktober 2012
Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap : Bestuurder van Mons-Rénovation, van Mons-Revitalisation, van Mons-Appui en van Charleroi Expo.
Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende

de laatste 5 jaar : Voorzitter van City Mall Invest NV, Bestuurder van Foruminvest NV, van De Vlier.

Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon : Voorzitter van het Centre d'Art Contemporain Wiels NV, bestuurder van Stichting Herbert en van het Pandenfonds Kortrijk.

Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Afgevaardigd bestuurder van GIB Immo – Managing Director van Redevco.



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

R.P.R. 0436.020.344
Saturnuslaan 34 – 1180 Brussel
Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005
Einde van het mandaat : Oktober 2012
Andere mandaten of functies van de vennootschap : Algemeen Directeur van de volgende Franse vennootschappen : SAS AG Real Estate France, SAS Louvresses Development I, II, III en IV, NV Parc des Louvresses Development I, II, III en IV, Immo Nation SPPICAV, SAS Immo Parking.
Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar : /
Andere mandaten of functies van de natuurlijke persoon : Bestuurder van de VZW Musée de l'Europe, bestuurder van Orphee NV, gedelegeerd bestuurder van RE-INVEST NV.



Services et Promotion de Lasne NV vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blainpain
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

R.P.R. 0427.291.631
Clé des Champs 30 – 1380 Lasne
Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005
Einde van het mandaat : Oktober 2014
Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap : /
Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar : /

Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon : Gedelegeerd bestuurder van Services et Promotion de Lasne.

Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Bestuurder van Chrono Euro Diffusion NV, Longchamps Libertas NV, Le Manoir NV, Olphi NV, Emmabe NV, Bertimmo NV, Services et Promotion de la Vallée NV.



Mevrouw Galila Barzilaï Hollander
Bestuurder die de aandeelhouders
vertegenwoordigt

Belg en Israël – 13.01.1949

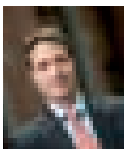
Chemin de Bas Ransbeck 65A – 1380 Ohain

Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005

Einde van het mandaat : Oktober 2014

Andere huidige mandaten of functies : Bestuurder van Hôtel Siru NV, Mat LMB NV, Monlogis NV en van Association Révolution NV – Zaakvoerder van E.I.C.C. BVBA en L'Héritage BVBA.

Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : /



De Heer Jean Kotarakos
Bestuurder – Chief Financial Officer

Uitvoerend management

Belg – 20.02.1973

Louizalaan 331-333 – 1050 Brussel

Begin van het 1e mandaat: 3 juni 2008

Einde van het mandaat : Oktober 2013

Andere huidige mandaten of functies : CFO van Aedifica NV – Bestuurder van Aedifica Invest NV en Aedifica Invest Brugge NV.

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



INSUMAT NV vertegenwoordigd door
Mevrouw Sophie Maes
Onafhankelijk bestuurder

RPR 0437.119.216

Moutstraat 9- 9000 Gent

Begin van het 1e mandaat: 18 mei 2011 (datum van coöptatie door de raad van bestuur, ter vervanging van Bevalex NV, met als permanente vertegenwoordiger Mevrouw Sophie Maes. De benoeming van Insumat NV werd door de buitengewone algemene vergadering op 29 juni 2011 goedgekeurd).

Einde van het mandaat : Oktober 2014

Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap : Bestuurder van Alides Projects NV, Orelia NV, Building Hotel Maes NV, Investera NV en Investpool NV.

Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar : /

Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon : CEO Group Maes, Ghent Industrial Investment NV, Aalterpaint NV, Advances Computer Systems Technics NV, Messiaen NV, Espace Belliard NV, Alides NV, Investissement Leopold NV, Profin BVBA, Algemeen Bouw Maes NV, Fonsny NV, R.Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, Wonen op Poel en Ramen VZW, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS UPSI (Voorzitter Vlaanderen), BNP Paribas Fortis (Comité van beheer), Alides Projects NV, Insumat NV, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW.

Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Bestuurder van Saturno NV, Romano NV en Bevalex NV, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW.



De Heer Olivier Lippens
Bestuurder die de aandeelhouders
vertegenwoordigt

Belg

Herrmann-Debrouxlaan 40-42 – 1160 Brussel

Begin van het 1e mandaat: 12 oktober 2010

Einde van het mandaat : Oktober 2013

Andere huidige mandaten of functies : Gedelegeerd bestuurder van Wulfsdonck NV, Finasucre NV, Groupe Sucrier 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).

4.2 Nieuwe mandaten voorgesteld aan de gewone algemene vergadering

De hernieuwing van het mandaat van de heer Stefaan Gielens, Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door de heer Pierre Iserbyt en Re-Invest NV vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard zal voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 26 oktober 2012. In geval van benoeming door de algemene vergadering en goedkeuring door de FSMA zullen ze tot in oktober 2015 in de raad van bestuur zetelen.

4.3 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2011/2012 heeft de raad van bestuur 10 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken :

- operationele en financiële rapportering
- communicatiebeleid
- investeringsbeleid
- financieringsbeleid
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers
- interne organisatie van de bevak
- voorbereiding van de algemene vergaderingen
- rapportering van de comités
- samenstelling van de raad van bestuur
- opmaken van de tussentijdse verklaringen en van de jaarlijkse en haljaarlijkse 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, splitsingen en inbrengen in natura.

4.4 Comités van de raad van bestuur

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

4.4.1 Auditcomité

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

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

De huidige samenstelling van het auditcomité van Aedifica en de haar toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden 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.

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

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

Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard

Voorzitter van het comité

Onafhankelijk bestuurder

De Heer Jean-Louis Duplat

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Adeline Simont

Bestuurder

De Heer Olivier Lippens

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Gedurende het boekjaar 2011/2012 is het comité 4 maal samengekomen. De commissaris van de bevak werd tijdens het boekjaar 3 maal gehoord door het auditcomité.

In het kader van haar 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, periodische berichten en financiële verslagen ;
- onderzoek, samen met het management, van de interne beheersprocedures ;
- opvolging van de aanbevelingen geformuleerd door de commissaris ;
- opvolging van de interne audit (zie sectie 2.6. hierboven)
- opvolging van de normatieve en wettelijke evoluties.

4.4.2 Benoemings- en bezoldigingscomité

Aedifica is wettelijk niet verplicht een benoemings- en bezoldigingscomité op te richten : de wettelijke aan het benoemings- en bezoldigingscomité opgedragen taken kunnen ook uitgeoefend worden door de raad van bestuur als geheel. De raad van bestuur van Aedifica heeft evenwel in het verleden reeds beslist om binnen haar schoot een benoemings- en bezoldigingscomité op te richten. De huidige samenstelling van het benoemings- en

bezoldigingscomité van Aedifica en de haar toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de Wet van 6 april 2010 dat artikel 526quater in het Wetboek van Vennootschappen invoegt. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van bezoldigingsbeleid.

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

Serdiser Comm. VA, vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt

Voorzitter van het comité

Onafhankelijk bestuurder

Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard

Onafhankelijk Bestuurder

Mevrouw Adeline Simont

Bestuurder

Gedurende het boekjaar 2011/2012 heeft het comité 5 maal vergaderd om de volgende punten te bespreken :

- samenstelling van de raad van bestuur ;
- evaluatie van de werking van de raad van bestuur.
- evaluatie van het uitvoerend management en van de variabele vergoeding voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2011 ;
- herziening van de bezoldiging van het uitvoerend management.

4.4.3 Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit het uitvoerend management en 4 andere bestuurders waarvan 3 onafhankelijke bestuurders en 1 bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt, namelijk :

Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt

Voorzitter van het comité

Onafhankelijk bestuurder

Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard

Onafhankelijk Bestuurder

Insumat NV vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes

Onafhankelijk Bestuurder

Services et Promotion de Lasne NV vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

De Heer Stefaan Gielens

CEO

De Heer Jean Kotarakos

CFO

Tijdens het boekjaar 2011/2012 heeft het comité 9 maal vergaderd om de investeringsopportuniteiten te evalueren: er werden 44 dossiers geanalyseerd door het comité. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd telkens als een formele vergadering niet nodig was.

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

Aanwezigheden op de raad van bestuur en haar comités, en hieraan verbonden bezoldigingen						
Naam	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemings- en bezoldigingscomité	Investeringscomité	Bezoldiging van het mandaat (€)	Zitpenningen (€)
Jean-Louis Duplat	9/10	3/4	-	-	13.600	10.050
Stefaan Gielens	10/10	-	-	9/9	-	-
Adeline Simont	9/10	4/4	5/5	-	11.330	14.850
Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door Pierre Iserbyt	8/10	-	5/5	9/9	11.330	18.000
Re-Invest vertegenwoordigd door Brigitte Gouder de Beauregard	5/10	4/4	5/5	6/9	11.330	16.250
Services et Promotion de Lasne vertegenwoordigd door Jacques Blanpain	8/10	-	-	8/9	11.330	13.200
Galila Barzilai Hollander	6/10	-	-	-	11.330	5.100
Jean Kotarakos	10/10	-	-	9/9	-	-
Insumat NV vertegenwoordigd door Sophie Maes	9/10	-	-	7/9	11.330	13.250
Olivier Lippens	9/10	4/4	-	-	11.330	10.850
Totaal	-	-	-	-	92.910	101.550

4.6 Uitvoerend management

4.6.1 Samenstelling

De raad van bestuur heeft niet gekozen voor de oprichting van een directiecomité in de zin van het Wetboek van Vennootschappen. Op 30 juni 2012 bestaat het uitvoerend management uit de heer Stefaan Gielens, CEO, en de heer Jean Kotarakos, CFO.

In overeenstemming met het artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO en de CFO zowel verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van de vennootschap als voor de gezamenlijke vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur.

4.6.2 Bezoldiging

Zie sectie 8 van het remuneratieverslag hierna.

5. Preventie van belangenconflicten

5.1 Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks

bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de vennootschap de FSMA hier vooraf over 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 voorzien in artikel 19 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. De artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing, net zoals artikel 18 van het vermelde Koninklijk besluit.

5.2 "Compliance Officer"

In overeenstemming met bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code oefent de Heer Jean Kotarakos, CFO, ook de functie uit van compliance officer. Deze heeft onder meer als opdracht om te waken over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van de vennootschap, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere personen die door de laatstgenoemden worden aangesteld, om het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

5.2.1 Toezicht op transacties verricht op aandelen van Aedifica

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

Bovendien waakt hij over het vaststellen door de raad van bestuur van de zogenaamde "gesloten periodes" waarbinnen transacties op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica verboden zijn voor de bestuurders van Aedifica en voor alle personen die op de hoger vermelde lijst staan, alsook voor alle personen waarmee 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 Aedifica moet de

voorzitter van de raad van bestuur minstens 48 uur voor de uitvoering van de transacties schriftelijk (fax, e-mail) op de hoogte brengen. De bestuurders moeten de uitvoering van de transacties binnen de vijf werkdagen bevestigen.

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

6. Evaluatieproces

De raad van bestuur evalueert regelmatig (en tenminste 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 het uitvoerend management.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na :

- het beoordelen van de werking van de raad van bestuur en zijn comités;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken ;
- het evalueren van de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, 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 overeenstemt met deze die wenselijk is.

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 het uitvoerend management. Daartoe komen zij minstens éénmaal 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 zou kunnen

aangepast 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 kan voorzien 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 11 oktober 2011 de toekenning aan het uitvoerend management 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 10.000 € ontvangen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij elk aldus 121 aandelen Aedifica kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120e in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van inkomensbelastingen, zijnde 38,43 € per aandeel of nog voor een totaal bedrag van 4.649,43 €. De CEO en de CFO hebben zich onherroepelijk verbonden deze aandelen gedurende een periode van 2 jaar niet te vervreemden. Deze door Aedifica verkochte aandelen waren voorheen eigen aandelen van de vennootschap.

Voor het volgend boekjaar zal opnieuw aan de algemene vergadering voorgesteld worden om de toekenning van het recht om definitief aandelen te verwerven voor een individueel bruto bedrag van 30.000 € in het kader van het « long term incentive plan » aan het uitvoerend management goed te keuren, in overeenstemming met het principe 7.13 van de Code 2009 en met artikel 14 van de Wet van 6 april 2010.

8. Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag past binnen het kader van de bepalingen van de Code 2009, en die van de Wet van 6 april 2010, die voor Aedifica vanaf het begin van het boekjaar 2010/2011 van toepassing zijn.

8.1 Interne procedures

Tijdens het boekjaar 2011/2012 werd het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en van de uitvoerende managers uitgewerkt op basis van volgende uitgangspunten :

- Niet-uitvoerende bestuurders : het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast (met betrekking tot de wijze van vergoeding) en rekening houdende met de beslissingen van de gewone algemene vergadering van 11 oktober 2011 (met betrekking tot de vaste vergoeding en de zitpenningen) ;
- Uitvoerend management : de managementcontracten die in 2006 en 2007 afgesloten zijn met de CEO en de CFO werden gerespecteerd. De herwaardering van de basisvergoeding van de CEO en de CFO die werd aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010, is vanaf 1 juli 2010 en 1 juli 2011 toegepast, evenals de jaarlijkse indexaties die contractueel voorzien zijn. Op 2 september 2011 en 3 september 2012 werden er adenda aan de managementovereenkomsten van de CEO en de CFO getekend, waarin uitdrukkelijk de criteria voor toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 8.2. hierna) zijn 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 uitvoerende managers is op de volgende manier vastgelegd:

- Niet-uitvoerende bestuurders : In overstemming 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, van het benoemings- en bezoldigingscomité, of het investeringscomité. Deze bezoldigingsniveaus werden door de algemene vergadering goedgekeurd. Voor het boekjaar 2011/2012 zullen de leden van de raad van bestuur een totaal bedrag van 194.460 € ontvangen.
- Uitvoerend management : het bezoldigingsniveau van het uitvoerend management werd vastgesteld op basis

Totale bezoldiging voor het boekjaar 2011/2012 (in €)	Stefaan Gielens – CEO	Jean Kotarakos – CFO	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	315.726	223.479	539.205
Vaste vergoeding ("long term incentive plan")	10.000	10.000	20.000
Variabele vergoeding	94.717	67.043	161.760
Pensioenplan	38.975	26.322	65.297
Verzekeringspremie	5.220	4.524	9.744
Voordelen in natura	4.868	4.197	9.065
Totaal	469.506	335.565	805.071

van de managementcontracten die in 2006 en 2007 met de CEO en de CFO gesloten zijn, met inbegrip van de wijzigingen vastgelegd op 2 september 2011, en op basis van de toekenningscriteria in sectie 12 van het geconsolideerde beheersverslag met betrekking tot de variabele vergoeding en rekening houdende met de herwaardering van de basisvergoeding waarvan hiervoor sprake. Deze bezoldigingen hebben tijdens het boekjaar 2009 en eind 2011 het voorwerp uitgemaakt van een nazicht door gespecialiseerde consultants.

8.2 Bezoldiging van het uitvoerend management

De bezoldiging van de leden van het uitvoerend management omvat de volgende elementen : een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten en het "long term incentive plan"), een variabele vergoeding (waarvoor geen enkel verhaalrecht ten gunste van de vennootschap voorzien is), een pensioenplan (groepsverzekering met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen) en de andere componenten van de bezoldiging (premie voor een hospitalisatieverzekering, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig en arbeidsongevallen). De betrokken bedragen zijn in de tabel hierboven voorgesteld.

De leden van het uitvoerend management ontvangen voor hun bestuurdersmandaten binnen Aedifica en haar dochtervennootschappen geen vergoeding.

De bruto variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management wordt als volgt bepaald :

- De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2011/2012 bestaat uit een individueel (bruto) bedrag ten bedrage van maximaal 25 % van de vaste jaarlijkse brutovergoeding

zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten ondertekend op 2 september 2011. De variabele vergoeding mag slechts toegekend worden indien het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 80 % gerealiseerd wordt (dwz, groter dan $1,88 \text{ €/aandeel} \times 80 \% = 1,50 \text{ €/aandeel}$). Tevens zijn de criteria die voor de toekenning van een variabele vergoeding weerhouden zijn, de volgende : het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (gewicht van 35 %), de groei van de vastgoedportefeuille (gewicht van 25 %), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 10 %), de bezettingsgraad (gewicht van 10 %) en het management van het team (gewicht van 20 %). Op 3 september 2012, was de raad van bestuur van oordeel dat het management de doelstellingen die werden opgelegd volledig heeft gehaald. De raad heeft dan ook beslist aan beide leden van het uitvoerend management het maximum bedrag toe te kennen, namelijk 94.717 € voor de CEO en 67.043 € voor de CFO.

- Voor het boekjaar 2012/2013 wordt het maximale bedrag van de variabele vergoeding vastgelegd op 50 % van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 80 % gerealiseerd wordt. Het bedrag zal in functie van kwantitatieve en kwalitatieve criteria door de

raad van bestuur beoordeeld en vastgesteld worden. Deze criteria worden naargelang van hun belang gewogen. De criteria die zijn weerhouden voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende : het resultaat voor IAS 39 en IAS 40 per aandeel (35 %), de groei van de vastgoedportefeuille (35 %), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (10 %), de bezettingsgraad (10 %) en het management van het team (10 %).

- Voor het boekjaar 2013/2014 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 het uitvoerend management waarvan de details in sectie 7 hierboven uitgelegd zijn.

Ter informatie, de ratio tussen de totale bezoldiging 2011/2012 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de vastgoedbevak is 8.

Daarnaast biedt het bedrijf een bedrijfswagen aan het uitvoerend management sinds hun indienstname. De jaarlijkse kost in 2011/2012 voor de onderneming bedroeg (huur en brandstof) 18.000 € exclusief BTW voor de CEO en 14.000 € exclusief BTW voor de CFO. Het bedrijf vergoedt hen de zakelijke kosten voor de uitoefening van hun functie en een forfaitaire terugbetaling van representatiekosten vanaf 1 juli 2008 voor een bedrag van 300 € per maand. Ze beschikken ook over een laptop en een mobiele telefoon.

Gedurende het boekjaar 2012/2013, zal de vaste vergoeding van het uitvoerend management geïndexeerd worden, zoals voorzien in de managementovereenkomsten. De premie voor het pensioenplan (in vergelijking met vaste vergoeding) zal licht verhoogd worden.

De managementcontracten met de CEO en de CFO nemen een 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 het betrokken lid van het uitvoerend management, mits betekening van de ontbinding van deze overeenkomst per aangetekend schrijven;
- onmiddellijk ingeval de FSMA haar goedkeuring van het betrokken lid van het uitvoerend management intrekt;
- onmiddellijk ingeval het betrokken lid van het uitvoerend management, 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 het betrokken lid van het uitvoerend management, wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van zes maanden niet heeft uitgeoefend.

Daarenboven voorzien deze overeenkomsten 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 maand aan een lid van het uitvoerend management zal moeten betaald worden, met name in geval van opzegging van de overeenkomst van de CEO door Aedifica in het kader van een controlewijziging van Aedifica. In dat geval heeft de CEO recht op een vertrekpremie van 18 maanden. Het benoemings- en bezoldigingscomité wijst erop dat deze vertrekpremie overeengekomen is in het managementcontract dat in 2006 met de CEO is afgesloten en dat deze conform is met de marktpraktijken. Conform artikel 9 van de Wet van 6 april 2010 is derhalve de goedkeuring van deze vertrekpremie door de algemene vergadering niet vereist.

8.3 Bezoldiging van de raad van bestuur

De raad van bestuur wil het huidige bezoldigingsbeleid van haar niet-uitvoerende leden bestendigen, zoals beschreven in punt 8.1 hierboven.

Jaarrekening¹

INHOUD

107

1.	Geconsolideerde jaarrekening 2011/2012	109
1.1	Geconsolideerde resultatenrekening	109
1.2	Overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	110
1.3	Geconsolideerde balans	110
1.4	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	112
1.5	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	113
1.6	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	114
	Toelichting 1 : algemene informatie	114
	Toelichting 2 : grondslagen voor financiële verslaggeving	114
	Toelichting 3 : operationele segmenten	120
	Toelichting 4 : huurinkomsten	124
	Toelichting 5 : met verhuur verbonden kosten	124
	Toelichting 6 : recuperatie van vastgoedkosten	124
	Toelichting 7 : recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	124
	Toelichting 8 : kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	125
	Toelichting 9 : huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	125
	Toelichting 10 : andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	125
	Toelichting 11 : technische kosten	125
	Toelichting 12 : commerciële kosten	125
	Toelichting 13 : kosten en taksen van niet verhuurde goederen	126
	Toelichting 14 : beheerkosten vastgoed	126
	Toelichting 15 : andere vastgoedkosten	126
	Toelichting 16 : algemene kosten van de vennootschap	126
	Toelichting 17 : andere operationele opbrengsten en kosten	126
	Toelichting 18 : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	126
	Toelichting 19 : resultaat verkoop andere niet-financiële activa	127
	Toelichting 20 : variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	127
	Toelichting 21 : financiële opbrengsten	127
	Toelichting 22 : netto-interestkosten	127
	Toelichting 23 : andere financiële kosten	127
	Toelichting 24 : vennootschapsbelasting	128
	Toelichting 25 : exit taks	128
	Toelichting 26 : resultaat per aandeel	128
	Toelichting 27 : goodwill	129
	Toelichting 28 : immateriële vaste activa	129
	Toelichting 29 : vastgoedbeleggingen	130
	Toelichting 30 : projectontwikkelingen	130
	Toelichting 31 : andere materiële vaste activa	131
	Toelichting 32 : financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	131

¹ De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2008/2009, 2009/2010 en 2010/2011 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.

Toelichting 33 : indekkingsinstrumenten	132
Toelichting 34 : handelsvorderingen	134
Toelichting 35 : belastingsvorderingen en andere vlottende activa	134
Toelichting 36 : kas en kasequivalenten	134
Toelichting 37 : overlopende rekeningen	135
Toelichting 38 : eigen vermogen	135
Toelichting 39 : voorzieningen	136
Toelichting 40 : langlopende financiële schulden	136
Toelichting 41 : handelsschulden en andere kortlopende schulden	137
Toelichting 42 : overlopende rekeningen	137
Toelichting 43 : personeelskosten	138
Toelichting 44 : financieel risicobeheer	138
Toelichting 45 : voorwaardelijke elementen en verplichtingen	141
Toelichting 46 : verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	145
Toelichting 47 : variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	145
Toelichting 48 : relaties met verbonden partijen	145
Toelichting 49 : gebeurtenissen na balansdatum	146
Toelichting 50 : gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010	146
Toelichting 51 : lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	147
Toelichting 52 : naleving van verplichtingen van het bevakstatuut	147
Toelichting 53 : vergoeding van de commissaris	147
1.7 Verslag van de commissaris	148
2. Verkorte statutaire jaarrekening 2011/2012	149
Verkorte statutaire resultatenrekening	149
Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	150
Verkorte statutaire balans	150
Verkorte statutaire resultaatverwerking	152

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1 000 €)		Toelichtingen	2012	2011
I.	Huurinkomsten	4	34.340	28.857
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-51	-36
Nettohuurresultaat			34.289	28.821
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	23	32
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	839	474
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	8	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9	-839	-474
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1.677	-1.310
Vastgoedresultaat			32.635	27.543
IX.	Technische kosten	11	-831	-762
X.	Commerciële kosten	12	-548	-548
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	13	-112	-106
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-602	-542
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-1.047	-952
Vastgoedkosten			-3.140	-2.910
Operationeel vastgoedresultaat			29.495	24.633
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-3.415	-2.911
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	90	-30
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			26.170	21.692
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	54	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	9.423	8.825
Operationeel resultaat			35.647	30.517
XX.	Financiële opbrengsten	21	555	205
XXI.	Netto-interestkosten	22	-10.737	-9.132
XXII.	Andere financiële kosten	23	-614	-596
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	-9.459	4.407
Financieel resultaat			-20.255	-5.116
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen			15.392	25.401
XXV.	Vennootschapsbelasting	24	-54	-80
XXVI.	Exit taks	25	0	0
Belastingen			-54	-80
Nettoresultaat			15.338	25.321
Toerekenbaar aan:				
	Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep			15.338	25.321
Gewoon resultaat per aandeel (€)			2,14	3,91
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			2,14	3,91

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2012	2011
I.	Nettoresultaat	15.338	25.321
II.	Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-938	-1.633
B.	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-13.060	4.502
H.	Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	651	6.552
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		1.991	34.742
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		1.991	34.742

* Verschil tussen investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en conventionele waarde tussen partijen, na aftrek van de bijkomende kosten verbonden aan de acquisities.

1.3 Geconsolideerde balans

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1 000 €)

ACTIVA		Toelichtingen	2012	2011
I.	Vaste activa			
A.	Goodwill	27	1.856	1.856
B.	Immateriële vaste activa	28	20	29
C.	Vastgoedbeleggingen	29	592.717	518.101
D.	Andere materiële vaste activa	31	2.078	1.822
E.	Financiële vaste activa	32	525	783
F.	Vorderingen financiële leasing		0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Totaal vaste activa			597.196	522.591
II.	Vlottende activa			
A.	Activa bestemd voor verkoop		0	0
B.	Financiële vlottende activa		0	0
C.	Vorderingen financiële leasing		0	0
D.	Handelsvorderingen	34	2.890	1.750
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	6.423	5.023
F.	Kas en kasequivalenten	36	2.041	985
G.	Overlopende rekeningen	37	542	523
Totaal vlottende activa			11.896	8.281
TOTAAL ACTIVA			609.092	530.872

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2012	2011
EIGEN VERMOGEN		38		
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A.	Kapitaal		180.873	177.490
B.	Uitgiftepremies		34.261	34.261
C.	Reserves*		37.104	36.897
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		15.338	25.321
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			267.576	273.969
II.	Minderheidsbelangen		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			267.576	273.969
VERPLICHTINGEN				
I.	Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	235.834	231.733
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	35.038	13.173
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Totaal langlopende verplichtingen			270.872	244.906
II.	Kortlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	60.209	198
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a.	Exit taks	41	130	262
b.	Andere	41	7.748	9.025
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	2.557	2.512
Totaal kortlopende verplichtingen			70.644	11.997
TOTAAL VERPLICHTINGEN			341.516	256.903
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			609.092	530.872

* Het detail van de reserves is voorgesteld in de tabel «geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen» (sectie 1.5).

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1 000 €)

KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		Toe- lichtingen	2012	2011
Nettoresultaat			15.338	25.321
Minderheidsbelangen			0	0
Belastingen	24		54	80
Afschrijvingen			484	381
Waardeverminderingen	5		35	24
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20		-9.423	-8.825
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18		-54	0
Financieel resultaat			20.255	5.116
Variaties in handelsvorderingen (+/-)			-1.133	-252
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)			-2.568	-107
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)			-19	-43
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)			1.444	-468
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)			47	708
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten			24.460	21.935
Betaalde belastingen			-80	-64
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten			24.380	21.871
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			2012	2011
Aanschaffingen van immateriële vaste activa			-14	-3
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie			-7.751	-24.053
Aanschaffingen van materiële vaste activa			-335	-275
Aanschaffingen van projectontwikkelingen			-25.993	-7.819
Verkoop van vastgoedbeleggingen			499	0
Nettovariatie van niet vlottende vorderingen			9	46
Netto-investeringen in overige vaste activa			0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten			-33.585	-32.104
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			2012	2011
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten*			0	65.052
Verkoop van eigen aandelen			9	12
Dividend van het voorbije boekjaar			-11.776	-8.448
Nettovariatie van bankkredietlijnen			64.112	-852
Nettovariatie van de andere leningen			0	0
Netto betaalde financiële lasten			-11.245	-9.523
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen			-6.042	-26.186
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen			-24.797	-9.717
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten			10.261	10.338
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			2012	2011
Totale kasstroom van de periode			1.056	105
RECONCILIATIE MET DE BALANS			2012	2011
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar			985	880
Totale kasstroom van de periode			1.056	105
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	36		2.041	985

* De kapitaalverhoging van 2011/2012 (inbreng in natura) heeft tot geen kasstroom geleid.

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1 000 €)

	2010	Kapitaalverhoging	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	2011
Kapitaal	126.820	50.670	0	0	0	177.490
Uitgiftepremies	18.028	16.233	0	0	0	34.261
Eigen aandelen	-135	0	12	0	0	-123
Reserves						
Wettelijke	0	0	0	0	0	0
Onbeschikbare	135	0	-12	0	0	123
Belastingvrije	0	0	0	0	0	0
Beschikbare	53.233	0	12	6.552	-5.357	54.440
Resultaat						
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	2.790	0	0	25.321	-2.790	25.321
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.859	0	0	-1.633	0	-12.492
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						
Op indekkingsinstrumenten	-9.252	0	0	4.502	-301	-5.051
Subtotaal	180.760	66.903	12	34.742	-8.448	273.969
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	180.760	66.903	12	34.742	-8.448	273.969

	2011	Kapitaalverhoging	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	2012
Kapitaal	177.490	3.383	0	0	0	180.873
Uitgiftepremies	34.261	0	0	0	0	34.261
Reserves	36.897	0	9	-13.347	13.545	37.104
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	62.251	0	0	651	8.825	71.727
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12.492	0	0	-938	0	-13.430
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	-5.050	0	0	-13.060	204	-17.906
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	-12.285	0	0	0	4.203	-8.082
h. Reserve voor eigen aandelen	-123	0	9	0	0	-114
m. Andere reserves	4.596	0	0	0	-4.596	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	4.909	4.909
Resultaat van het boekjaar	25.321	0	0	15.338	-25.321	15.338
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	273.969	3.383	9	1.991	-11.776	267.576
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	273.969	3.383	9	1.991	-11.776	267.576

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1 : Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag « de vennootschap » of « de moedermaatschappij » genoemd) is een openbare vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) naar Belgisch recht en is als naamloze vennootschap opgericht. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 38 van dit jaarverslag opgesomd. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is op volgend adres gevestigd : Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel.

Aedifica profileert zich als de voornaamste Belgische vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Haar strategie bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele inkomsten samengaan met een aanzienlijk meerwaardepotentieel.

Om dit doel te bereiken, diversifieert Aedifica (en haar dochterondernemingen, die samen « de groep » vormen) haar investeringen in het residentiële vastgoed.

Aedifica legt zich toe op :

- residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in de Belgische steden ;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in het centrum van Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur ;
- rusthuizen en serviceflats met huurovereenkomsten van zeer lange duur ;
- en hotels geëxploiteerd door gespecialiseerde groepen in het kader van huurovereenkomsten van zeer lange duur.

Aedifica investeert :

- in bestaande reeds verhuurde gebouwen ;
- en in projecten in toekomstige staat van afwerking met grote toegevoegde waarde.

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 3 september 2012 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 26 oktober 2012 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 2012. 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 2012 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 2012, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS-norm 39 niet relevant zijn voor de groep. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het Koninklijke besluit mbt vastgoedbevaks van 7 december 2010.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en is in duizenden euro's voorgesteld.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost met uitzondering van de volgende

categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn : vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa bestemd voor verkoop en indekkingsinstrumenten (in het bijzonder derivaten).

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

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (zoals voornamelijk over de classificatie van huurcontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (zoals voornamelijk in de herziening van de boekwaarde van de goodwill). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (onder andere vastgoedexperts) en andere pertinente factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en bijgevolg gewijzigd.

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2. De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2011, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- Wijziging van de IAS-norm 24 "Informatieverschaffing over verbonden partijen" (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2011) ;
- Wijziging van de IFRIC-interpretatie 14 "Vooruitbetalingen bij minimaal vereiste dekkingsbijdragen" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2011) ;
- Verbetering van 3 IFRS normen (IFRS 1, IFRS 7 en IAS 34) en 1 interpretatie (IFRIC 13) gepubliceerd in mei 2010 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2011) ;
- Wijziging van de IFRS 7 norm "Informatieverschaffing – Overdrachten van financiële activa".

De verbetering van 1 IFRS norm (IAS 1) gepubliceerd in mei 2010 en in werking getreden voor de groep sinds 1 juli 2011, heeft geleid tot een marginale aanpassing van de presentatie van het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De wijziging van de IFRS 1 norm "Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters" die op 1 juli 2011 in werking is getreden maar niet goedgekeurd werd door de EU (situatie op 30 juni 2012), is niet van toepassing voor Aedifica.

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 2012 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 30 juni 2012) :

- Wijziging van de norm IAS 19 « Personeelsbeloningen » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013) ;
- Wijziging van de norm IAS 1 « Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2012) ;
- Nieuwe IFRS-norm 9 « Financial Instruments » (toepasbaar op 1 juli 2015, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 12 « Deferred Tax : Recovery of Underlying Assets » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2012, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuwe IFRS-norm 12 « Disclosure of Interests in Other Entities » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuwe IFRS-norm 11 « Joint Arrangements » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuwe IFRS-norm 10 « Consolidated Financial Statements » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 27 « Separate Financial Statements » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 28 « Investments in Associates and Joint Ventures » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuwe IFRS-norm 13 « Fair Value Measurement » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuw IFRIC - interpretatie 20 « Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;

- Wijziging van de IFRS-norm 7 « Disclosures – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 32 « Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IFRS-norm 1 « Government Loans » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Verbetering van 5 IFRS normen (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) gepubliceerd in mei 2012 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 11 en IFRS-norm 12 « Transition Guidance » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU).

De groep bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn.

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

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de geconsolideerde jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast, tenzij anders aangegeven.

De nummering van de paragrafen hieronder is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

Consolidatie : principes – dochterondernemingen

Alle entiteiten waarin Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan de helft van de stemrechten bezit of de controlebevoegdheid over de exploitatie heeft, worden als dochterondernemingen beschouwd en worden in de consolidatie opgenomen. In overeenstemming met IAS 27 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de groep, worden uitgesloten.

I.A. Goodwill

Bedrijfscombinaties worden verwerkt door de overnamemethode toe te passen. Het surplus van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit surplus negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen.

I.B. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 25 à 33%.

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1. Aanschaffingswaarde

Wanneer een onroerend goed onder bezwarende titel wordt verkregen, of door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing, worden de aktekosten, de audit- en de bijstandskosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de handlichtingskosten van de financieringen van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden geactiveerd.

1.2. De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de vastgoeddeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen wordt als volgt berekend :

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen € :

De reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA)

- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen € :

1) Wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1+ % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde / (1+ gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA) ;

2) Wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde / (1+% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit gekozen aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het bedraagt momenteel 2,5%.

1.3. Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Indien naar aanleiding van een hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een investeringswaarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in onderdeel 1.1., wordt het verschil, na aftrek van de exit taks rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt : het negatieve verschil tussen reële waarde en investeringswaarde op de lijn "I.C.c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" en het saldo op de lijn "I.C.m. Andere reserves" van het eigen vermogen.

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 2007 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd ; sinds 1 juli 2007 worden de externe en de interne architectkosten geactiveerd). Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan 1 jaar in beslag nemen, worden de tussentijdse interesten gekapitaliseerd.

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

3.1. Afschrijvingen

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

3.2. Bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

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

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de vastgoeddeskundigen bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

3.3. De waardering per kwartaal

Aan het einde van elk van de eerste 3 kwartalen van het boekjaar werkt de vastgoeddeskundige de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

3.4. Jaarlijkse waardering

Aan het einde van elk boekjaar geeft een vastgoeddeskundige een nauwkeurige waardering van volgende elementen van de vaste activa :

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap waarover Aedifica de controle heeft ;
- de optierechten op de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap die door Aedifica wordt gecontroleerd, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten betrekking hebben ;
- de rechten voortvloeiend uit de contracten op basis waarvan een of meer goederen in onroerende leasing aan Aedifica of, eventueel, aan een door Aedifica gecontroleerde patrimoniumvennootschap, wordt of worden toevertrouwd, evenals het onderliggende goed.

Deze waarderingen zijn voor Aedifica dwingend wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de vastgoeddeskundige van Aedifica werden gewaardeerd.

3.5. Boeking van de variaties van de reële waarde

De variaties van de reële waarde van de onroerende goederen, zoals door de vastgoeddeskundige vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

4. Realisatie van de activa

Bij de realisatie van de vaste activa worden de gerealiseerde meerwaarden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek "XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".

5. Vastgoed voor eigen gebruik

Bij de herclassificatie van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijk gesteld 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 %

Aankopen voor een eenheidsbedrag lager dan 2,5 k€ worden als kosten in resultaat genomen.

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 ingedeeld deel wordt geboekt in de resultatenrekening. De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen ; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen. De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt onder de hierboven genoemde rubriek «I.C.i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop»). Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

II.A. Activa bestemd voor verkoop

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

II.C/D/E. Vorderingen

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

II.G. Overlopende rekeningen

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.

II. B/D/E. Schulden

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

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

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

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen, met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

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

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

Verbintenissen en verhalen

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

Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage" en brengen in de toekomst geen bijkomende verplichtingen mee.

Toelichting 3 : Operationele segmenten

Toelichting 3.1 : Voor te stellen segmenten

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

- Residentiële of gemengde gebouwen : het betreft in steden gelegen gemengde en residentiële gebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de niet gemeubelde residentiële ruimten.
- Gebouwen met gemeubelde appartementen : het betreft gebouwen met gemeubelde appartementen. Deze appartementen zijn bestemd voor een internationaal cliënteel. De duur van de huurovereenkomst is van relatief korte duur. Gelijkvloerse handelsruimten en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële gemeubelde ruimten.
- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een « triple net » rendement opleveren (hetgeen de afwezigheid van beheerskosten verklaart).
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een « triple net » rendement opleveren.

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

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten die toegewezen zijn aan het land van verblijf (België) van de bevak, en alle vaste activa zijn gelegen in het land van verblijf van de bevak.

Elke groep van entiteiten die onder een gezamenlijke controle staan, worden als éénzelfde klant beschouwd volgens IFRS 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten gemeld worden indien ze 10 % van de omzet overschrijden. Dit betreft de negen rustoorden die uitgebaat worden door de groep Orpea via de ondernemingen Château Chenois Gestion BVBA, New Philip NV en Medibelge NV, waarvan de huren 18 % van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2011/2012 voorstellen (voorgesteld in het segment van de « huisvesting voor senioren »), alsook de dertien rustoorden die door de groep SLG worden uitgebaat, waarvan de huren 17 % van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2011/2012 voorstellen (voorgesteld in het segment van de « huisvesting voor senioren »). De vergelijkbare percentages voor het vorige boekjaar bedragen respectievelijk 21 % en 19 %. De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de bevak over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstelt 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

		2012						
		Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisves- ting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijs- baar	Transacties tussen segmenten*	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT								
I.	Externe huurinkomsten	7.223	5.506	17.510	4.200	0	-99	34.340
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-35	-13	0	-3	0	0	-51
Netto huurresultaat		7.188	5.493	17.510	4.197	0	-99	34.289
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	23	0	0	0	0	0	23
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	636	22	84	97	0	0	839
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-636	-22	-84	-97	0	0	-839
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-12	-1.668	0	2	0	1	-1.677
Vastgoedresultaat		7.199	3.825	17.510	4.199	0	-98	32.635
IX.	Technische kosten	-469	-282	0	-17	-63	0	-831
X.	Commerciële kosten	-356	-189	0	-3	0	0	-548
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-108	0	0	-5	0	1	-112
XII.	Beheerkosten vastgoed	-238	-364	0	-1	0	1	-602
XIII.	Andere vastgoedkosten	-495	-547	0	-5	0	0	-1.047
Vastgoedkosten		-1.666	-1.382	0	-31	-63	2	-3.140
Operationeel vastgoedresultaat		5.533	2.443	17.510	4.168	-63	-96	29.495
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-38	-14	0	-2	-3.460	99	-3.415
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	13	40	0	-8	45	0	90
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		5.508	2.469	17.510	4.158	-3.478	3	26.170
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		134.803	60.737	314.708	73.155	-	-	583.403
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	9.314	-	9.314
Vastgoedbeleggingen								592.717
Andere activa		-	-	-	-	16.375	-	16.375
Totaal activa								609.092
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		-13	-421	0	0	-50	0	-484
SECTORALE INVESTERINGEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		101	7.272	29.644	1.132	-	-	38.149
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	0	-	0
Vastgoedbeleggingen		101	7.272	29.644	1.132	0	0	38.149
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		129.617	59.319	292.040	70.506	-	-	551.482
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA		787	2.245	5.991	45	355	-	9.423

* Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de administratieve lokalen van de bevak.

Toelichting 3.2 : gesegmenteerde informatie

		2011						
		Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisves- ting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijs- baar	Transacties tussen segmenten*	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT								
I.	Externe huurinkomsten	6.443	5.221	13.516	3.754	0	-77	28.857
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-18	-12	0	-6	0	0	-36
Nettohuurresultaat		6.425	5.209	13.516	3.748	0	-77	28.821
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	31	0	0	1	0	0	32
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	334	17	74	48	0	1	474
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-334	-17	-74	-48	0	-1	-474
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-69	-1.234	0	-7	0	0	-1.310
Vastgoedresultaat		6.387	3.975	13.516	3.742	0	-77	27.543
IX.	Technische kosten	-414	-269	0	-38	-41	0	-762
X.	Commerciële kosten	-354	-193	0	-1	0	0	-548
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-98	0	0	-8	0	0	-106
XII.	Beheerkosten vastgoed	-230	-310	0	-2	0	0	-542
XIII.	Andere vastgoedkosten	-432	-512	0	-9	0	1	-952
Vastgoedkosten		-1.528	-1.284	0	-58	-41	1	-2.910
Operationeel vastgoedresultaat		4.859	2.691	13.516	3.684	-41	-76	24.633
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-46	-19	0	0	-2.923	77	-2.911
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-59	29	0	1	-1	0	-30
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4.754	2.701	13.516	3.685	-2.965	1	21.692
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		132.061	52.213	260.178	59.334	-	-	503.786
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	14.315	-	14.315
Vastgoedbeleggingen								518.101
Andere activa		-	-	-	-	12.771	-	12.771
Totaal activa								530.872
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		-19	-329	0	0	-33	0	-381
SECTORALE INVESTERINGEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		17.103	0	49.360	-48	-	-	66.415
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	3.221	-	3.221
Vastgoedbeleggingen		17.103	0	49.360	-48	3.221	0	69.636
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		129.703	52.193	243.792	56.886	-	-	482.574
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA		930	622	6.072	1.191	10	-	8.825

* Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de administratieve lokalen van de bevak.

Toelichting 4 : Huurinkomsten

(x 1 000 €)	2012	2011
Huur	34.174	28.761
Gegarandeerde inkomsten	163	76
Huurskortingen	-19	-13
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	22	33
TOTAAL	34.340	28.857

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

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 (gemeubeld) : geen inkomsten vanaf 1 juli 2012.
- Residentiële huurcontracten (niet gemeubeld) : opzegging van alle contracten op 1 juli 2012 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 €)	2012	2011
Op hoogstens één jaar	27.051	22.622
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	97.873	80.883
Op meer dan vijf jaar	517.503	417.178
TOTAAL	642.427	520.683

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen.

Toelichting 5 : Met verhuur verbonden kosten

(x 1 000 €)	2012	2011
Te betalen huur op gehuurde activa	-16	-12
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-35	-24
TOTAAL	-51	-36

Toelichting 6 : Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1 000 €)	2012	2011
Verkregen vergoedingen op huurschade	23	32
TOTAAL	23	32

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

(x 1 000 €)	2012	2011
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	431	90
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	408	384
TOTAAL	839	474

De verhoging van de doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar is het gevolg van het feit dat het administratieve en boekhoudkundige beheer van sommige gebouwen geïnternaliseerd is. Dit is eveneens zichtbaar in toelichting 9.

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 mbt 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 €)	2012	2011
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-431	-90
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-408	-384
TOTAAL	-839	-474

De verhoging van de huurlasten gedragen door de eigenaar is het gevolg van het feit dat het administratieve en boekhoudkundige beheer van sommige gebouwen geïnternaliseerd is. Dit is eveneens zichtbaar in toelichting 7.

Toelichting 10 : Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1 000 €)	2012	2011
Reiniging	-405	-304
Energie	-494	-292
Afschrijving van meubelen	-424	-330
Personeelskosten	-211	-203
Andere	-143	-181
TOTAAL	-1.677	-1.310

Toelichting 11 : Technische kosten

(x 1 000 €)	2012	2011
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-333	-321
Verzekeringspremies	-55	-50
Personeelskosten	-219	-203
Onderhoud	-123	-136
Erelonen experts	-101	-52
TOTAAL	-831	-762

Toelichting 12 : Commerciële kosten

(x 1 000 €)	2012	2011
Makelaarscommissies	-324	-340
Marketing	-205	-193
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-15	-9
Andere	-4	-6
TOTAAL	-548	-548

Toelichting 13 : Kosten en taken van niet verhuurde goederen

(x 1 000 €)	2012	2011
Kosten	-112	-112
TOTAAL	-112	-112

Toelichting 14 : Beheerkosten vastgoed

(x 1 000 €)	2012	2011
Externe beheervergoedingen	-95	-114
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-507	-428
TOTAAL	-602	-542

Toelichting 15 : Andere vastgoedkosten

(x 1 000 €)	2012	2011
Onroerende voorheffing en andere taken	-1.047	-952
TOTAAL	-1.047	-952

Er zijn geschillen mbt door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

Toelichting 16 : Algemene kosten van de vennootschap

(x 1 000 €)	2012	2011
Advocaten/notarissen	-44	-74
Auditors/accountants	-38	-46
Vastgoedexperts	-506	-438
IT	-133	-123
Verzekeringen	-59	-62
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-123	-108
Bestuurders en uitvoerend management	-1.010	-833
Personeelskosten	-698	-557
Afschrijvingen op andere vaste activa	-59	-52
Taksen	-199	-156
Andere	-546	-462
TOTAAL	-3.415	-2.911

Toelichting 17 : Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1 000 €)	2012	2011
Vergoedingen bij schadegevallen	15	8
Andere	75	-38
TOTAAL	90	-30

Toelichting 18 : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	2012	2011
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	499	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-445	0
TOTAAL	54	0

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 €)	2012	2011
Positieve variaties	12.235	11.464
Negatieve variaties	-2.812	-2.639
TOTAAL	9.423	8.825
bestaande uit : vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.068	8.815
projectontwikkelingen	355	10

Toelichting 21 : Financiële opbrengsten

(x 1 000 €)	2012	2011
Geïnde interesten	257	104
Andere	298	101
TOTAAL	555	205

Toelichting 22 : Netto-interestkosten

(x 1 000 €)	2012	2011
Nominale interestlasten op leningen	-6.564	-4.673
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-2.620	-2.621
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-2.144	-2.253
Subtotaal	-4.764	-4.874
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	23	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Subtotaal	23	0
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	572	418
Andere interestkosten	-4	-3
TOTAAL	-10.737	-9.132

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen mbt 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 €)	2012	2011
Bankkosten en andere commissies	-574	-587
Andere	-40	-9
TOTAAL	-614	-596

Toelichting 24 : Vennootschapsbelasting

(x 1 000 €)	2012	2011
Moedervenootschap		
Resultaat voor belastingen	15.444	25.465
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevakregime	-15.444	-25.465
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	163	222
Belasting aan het tarief van 33,99%	-55	-75
Correctie van vorig boekjaar	1	-5
Subtotaal	-54	-80
Dochterondernemingen	0	0
TOTAAL	-54	-80

Aedifica geniet als vastgoedbevak een specifiek fiscaal statuut. Aedifica wordt immers enkel belast op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.

Toelichting 25 : Exit tax

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:

	2012	2011
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1 000 €)	15.338	25.321
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	7.152.918	6.470.130
Gewone EPS (in €)	2,14	3,91
Verwaterde EPS (in €)	2,14	3,91

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

Het wordt als volgt berekend:

(x 1 000 €)	2012	2011
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	15.338	25.321
Min : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-9.423	-8.825
Min : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-54	0
Min : Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	9.459	-4.407
Afrondingsverschil	0	0
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	15.320	12.089
Noemer* (in aandelen)	7.153.096	6.470.303
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	2,14	1,87

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

Toelichting 27 : Goodwill

(x 1 000 €)	2012	2011
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.856	1.856
bestaande uit : brutowaarde	1.856	1.856
gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen	0	0

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

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 « Bijzondere waardevermindering van activa » heeft de groep de boekwaarde van de goodwill aan een onderzoek onderworpen. Deze goodwill is afkomstig van de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, uitgebaat als gemeubelde appartementen. Dit is de kasstroom 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 groep niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde.

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 7 % gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op lange termijnplannen (6 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,8 %), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten lange termijn interestvoeten en andere marktgegevens. 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 te zijn om een normale variatie van de onderliggende veronderstellingen te kunnen absorberen.

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 €)	2012	2011
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	270	267
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen	-241	-207
BOEKWAARDE BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	29	60
Toevoegingen : apart verworven elementen	14	3
Afschrijvingen	-23	-34
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	20	29
bestaande uit : brutowaarde	283	270
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen	-263	-241

Toelichting 29 : Vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)

	Vastgoedbe- leggingen in exploitatie	Projectontwikke- lingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2010	423.040	11.652	434.692
Verwervingen	66.415	3.221	69.636
Geactiveerde interestlasten	0	418	418
Geactiveerde personeelskosten	0	51	51
Andere geactiveerde kosten	1.573	4.131	5.704
In exploitatie opgenomen	5.168	-5.168	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	8.815	10	8.825
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-1.225	0	-1.225
BOEKWAARDE OP 30/06/2011	503.786	14.315	518.101
BOEKWAARDE OP 1/07/2011	503.786	14.315	518.101
Verwervingen	38.149	0	38.149
Verkoop	-445	0	-445
Geactiveerde interestlasten	0	572	572
Geactiveerde personeelskosten	0	45	45
Andere geactiveerde kosten	2.133	25.376	27.509
In exploitatie opgenomen	31.349	-31.349	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	9.068	355	9.423
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-637	0	-637
BOEKWAARDE OP 30/06/2012	583.403	9.314	592.717

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.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2012 gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op basis van een kapitalisatievoet van 6,7 % toegepast op de contractuele huurgelden. Een variatie van 0,10 % van deze kapitalisatievoet resulteert in een variatie van 9 miljoen € van de reële waarde op deze portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012.

De acquisities van het boekjaar zijn in het beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag voorgesteld.

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 de toelichting 29. De projectontwikkelingen zijn tevens beschreven in sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012.

Toelichting 31 : Andere materiële vaste activa

(x 1 000 €)	2012	2011
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	3.344	3.067
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-1.522	-1.173
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.822	1.894
Toevoegingen	717	277
Vervreemdingen	0	0
Afschrijvingen	-461	-349
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	2.078	1.822
bestaande uit : brutowaarde	4.061	3.344
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-1.983	-1.522

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

Toelichting 32 : Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

(x 1 000 €)	2012	2011
Vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	487	538
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	38	0
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	245
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	525	783
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-17.057	-8.081
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-17.981	-5.092
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-35.038	-13.173

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

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan uit indekkingsinstrumenten van het type « multi-callable swaps », caps of collars waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast kan worden. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's mbt interestvoeten. De andere indekkingsinstrumenten voldoen aan de criteria van IAS 39 om hedge accounting toe te passen. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

Toelichting 33 : Indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader

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

Overzicht op 30 juni 2011 :

Instrument	Referentiebedragen (x 1 000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Initiële duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Indekkingspercen- tage in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1 000 €)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-213
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-1.669
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-658
IRS*	11.000	1/04/2011	3	32	-	4,89	-1.924
Multi-callable IRS*	31.713	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-4.574
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-1.344
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-1.291
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-871
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-629
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	136
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	109
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	-1
Totaal	254.713						-12.929

Overzicht op 30 juni 2012 :

Instrument	Referentiebedragen (x 1 000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Initiële duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Indekkingspercen- tage in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1 000 €)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-927
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-3.494
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-213
IRS*	10.888	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.730
Multi-callable IRS*	31.221	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-10.284
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-2.489
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-2.258
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-1.532
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-630
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.207
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.298
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	1
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-1.866
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-312
Cap	25.000	3/10/2011	1	2	-	2,25	0
Cap	25.000	1/11/2011	1	2	-	1,75	1
Cap	20.000	30/03/2012	1	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	36
IRS	25.000	2/01/2012	1	1	-	0,79	-65
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-1.551
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-182
TOTAAL	474.109						-35.000

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

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-35.000 k€) wordt als volgt geventileerd: 35 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 35.038 k€ wordt op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (448 k€) bedraagt de IAS 39 impact op het eigen vermogen van het bevak 35.447 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1 000 €)	2012	2011
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-4.420	-8.921
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet vervallen interesten)	-17.949	-357
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	4.463	4.858
Transfers naar resultatenrekening mbt beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-17.906	-4.420

Het in eigen vermogen geboekte bedrag zal in het financiële resultaat tegengeboekt worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2012 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-13.060 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Deze derivaten zijn derivaten van « niveau 2 », volgens IFRS 7p27A. Het niet effectieve deel (een last van 75 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat (zie toelichting 47). De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Naast de last van 75 k€ vermeld hierboven, bevat het financieel resultaat een last van 9.384 k€ (30 juni 2011 : een opbrengst van 4.203 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, d.w.z. de multi-callable IRS, de caps en de collars waarvan sprake in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is (zie toelichting 47). Deze derivaten zijn derivaten van « niveau 2 », volgens IFRS 7p27A.

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 2011 en 30 juni 2012. Dit leidde tot een last van 9.459 k€ geboekt in resultatenrekening en van 13.060 k€ geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de interest rate swaps waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "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 937 k€ (757 k€ op 30 juni 2011) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de multi-callable interest rate swaps, caps of collars (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de « mark-to-market » van de multi-callable IRS aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 711 k€ (573 k€ op 30 juni 2011) 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 €)

	2012	2011
Nettohandelsvorderingen	2.890	1.750

De inning van de handelsvorderingen wordt voorzien 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 (2012 : 13,9 miljoen € ; 2011 : 12,8 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 :

	2012	2011
Vervallen		
Vervallen op minder dan 90 dagen	640	490
Vervallen op meer dan 90 dagen	284	121
Subtotaal	924	611
Niet vervallen	2.081	1.253
Waardeverminderingen	-115	-114
Boekwaarde	2.890	1.750

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd :

	2012	2011
Bij het begin van het boekjaar	-114	-115
Toevoegingen	-57	-59
Bestedingen	33	30
Terugnages	23	37
Fusies	0	-7
Op het einde van het boekjaar	-115	-114

Toelichting 35 : Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1 000 €)

	2012	2011
Belastingvorderingen	3.467	4.591
Andere	2.956	432
TOTAAL	6.423	5.023

De belastingvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de terugvorderbare roerende voorheffing op liquidatieboni, betwiste gemeentelijke belastingen, en andere te recuperen taksen. De andere vlottende activa betreffen voornamelijk de BTW recuperatie in de komende maanden naar aanleiding van de voltooiing in april 2012 van het hotel Martin's Klooster in Leuven.

Toelichting 36 : Kas en kasequivalenten

(x 1 000 €)

	2012	2011
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	2.041	985
TOTAAL	2.041	985

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2012 en op 30 juni 2011 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 €)	2012	2011
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	239	174
Voorafbetaalde vastgoedkosten	303	335
Andere	0	14
TOTAAL	542	523

Toelichting 38 : Eigen vermogen

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5 % van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de verklaringen ontvangen door de vennootschap op 30 juni 2012 - zie ook «Aedifica op de beurs», sectie 3) :

Aandeelhouders	Deel van het kapitaal (in %)
Jubeal Fondation	6,37
Wulfsdonck Investment (via Finasucré)	5,46

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd :

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	5.033.338	127.783
Kapitaalverhogingen	2.057.577	52.965
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	7.090.915	180.747
Kapitaalverhogingen	86.293	3.383
Situatie op het einde van het boekjaar	7.177.208	184.130

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

Van de 7.177.208 aandelen zijn er 7.090.915 genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt).

86.293 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na de onthechting van de coupon die zal plaatsvinden in oktober 2011. De 86.293 aandelen geven recht op een dividend vanaf 5 oktober 2011. Al deze aandelen moeten op naam blijven tot de datum van hun notering. Op 12 juli 2012 werden 16.868 aandelen uitgegeven. Elk van deze aandelen geven recht op een dividend vanaf deze datum en moeten op naam blijven tot de datum van hun notering na de coupononthechting mbt het boekjaar 2012/2013.

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de « permanente documenten » van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief, aan toonder of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

Aedifica bezit 1.478 eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 180 miljoen € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2011. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist, kunnen onderschreven worden in geld of in natura of

bij wijze van een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 1,86 € per aandeel, hetzij een totaal dividend van 13.305 k€.

Rekening houdend met het Koninklijk besluit van 7 december 2010 bedragen op 30 juni 2012 de beschikbare reserves (statutaire) die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 7.029 k€ na de uitkering voorgesteld hierboven (2010 : 4.952 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 7 december 2010 - zie toelichting 52). Deze ratio mag niet meer dan 60 % bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 39 : Voorzieningen

De voordelen op lange termijn toegekend aan het uitvoerend management zijn van het type « toegezegde bijdrage » die geen voorzieningen doen ontstaan. De ten laste genomen bedragen zijn voorgesteld in het remuneratieverslag in dit jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 40 : Financiële schulden (x 1 000 €)

	2012	2011
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	235.834	231.733
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	60.209	198
TOTAAL	296.043	231.931

Aedifica beschikt over kredietlijnen (voorgesteld op de lijnen "kortlopende financiële schulden" en "langlopende financiële schulden", en die behoren tot de categorie "financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs") verleend door 5 banken (club deal van 210 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux en Bank Degroof, twee bilaterale kredieten van 60 miljoen € met KBC Bank, drie bilaterale kredieten van 60 miljoen € met BNP Paribas Fortis, twee bilaterale kredieten van 60 miljoen € met ING). Aedifica kan tot 390 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften in het kader van acquisities van gebouwen op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60%, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 63% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximum 6 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor. Op 30 juni 2012 zijn de bedragen voornamelijk opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 3,9 % na activering van tussentijdse interesten (4,4 % over het volledige boekjaar 2010/2011) of 4,2 % voor activering van tussentijdse interesten (4,6 % over het volledige boekjaar 2010/2011). Rekening houdend met de duur van de trekkingen en het feit dat deze aan een variabele rentevoet gebeuren benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde. De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33.

Sinds 30 december 2010, datum van de acquisitie van de vennootschap Altigoon NV, beschikt Aedifica hiernaast over twee afschrijfbaar investeringskredieten toegekend door KBC Bank (waarvan 2,1 miljoen € voorgesteld wordt als langlopende financiële schulden, en 0,2 miljoen € als kortlopende financiële schulden), die lopen tot in 2021 en die een vaste rentevoet hebben van 5,3 %.

Aedifica heeft geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers.

Bovendien, zoals vermeld in toelichting 49 werd op 11 juli 2012 een nieuwe kredietlijn ("roll-over") van 30 miljoen € door BNP Paribas Fortis verleend voor een duur van 4 jaar eindigend op 11 juli 2016 en werd een kredietlijn van 30 miljoen € die in 2010 door KBC Bank verstrekt was en op 31 maart 2013 zou vervallen, tot 30 juni 2014 verlengd.

Bovendien en zoals voorzien, werd de kredietlijn van 60 miljoen € die op 23 juli 2012 is vervallen, terugbetaald. De vervaldatum van de kredietlijnen van Aedifica zien er nu als volgt uit (in miljoen €) :

- Juli 2012:	60
- Maart 2013 :	30
- Juli 2013 :	150
- Augustus 2013 :	30
- Augustus 2014 :	15
- Oktober 2015 :	30
- Juni 2016 :	30
- Augustus 2016 :	15
- Januari 2017 :	30
- 2021 :	2
Afgesloten op 30 juni 2012 :	392
- Juli 2016 :	30
- Terugbetaling in juli 2012 :	- 60
- Annulering vervaldatum maart 2013 :	- 30
- Verlenging maart 2013 tot juni 2014 :	30
Afgesloten lijnen sinds 14 augustus 2012 :	362

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

(x 1 000 €)	2012	2011
Financiële schulden	296.043	231.931
Min : Kas en kasequivalenten	-2.041	-985
NETTO FINANCIËLE SCHULD	294.002	230.946

Toelichting 41 : Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1 000 €)	2012	2011
Exit taks	130	262
Andere		
Leveranciers	5.655	4.199
Huurders	892	915
Belastingen	606	3.407
Bezoldigingen en sociale lasten	576	467
Dividenden van de voorbije boekjaren	19	37
TOTAAL	7.878	9.287

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 €)	2012	2011
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	44	381
Gelopen niet-vervallen interesten	1.424	1.288
Andere niet-vervallen kosten	1.089	843
TOTAAL	2.557	2.512

Toelichting 43 : Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder uitvoerend management en bestuurders voorgesteld in toelichting 16) wordt in de resultatenrekening als volgt geventileerd :

(x 1 000 €)	2012	2011
Reiningskosten (zie toelichting 10)	-211	-203
Technische kosten (zie toelichting 11)	-219	-203
Commerciële kosten	-33	-31
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-698	-557
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-507	-401
Geactiveerde kosten	-45	-51
TOTAAL	-1.713	-1.446

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder het uitvoerend management en bestuurders) :

	2012	2011
Niet gemeubeld	4	3
Gemeubeld	14	13
Niet toewijsbaar	13	11
TOTAAL	31	27

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

Op 30 juni 2012 bedroeg de schuldratio (in de zin van het KB van 7december 2010) van Aedifica 49,9 % op geconsolideerd niveau (2011 : 45 %) en 49,9 % op statutair niveau (2011 : 45 %). Vermits de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65 % van de totale activa bedraagt, beschikte Aedifica op deze datum nog over een bijkomende schuldcapaciteit van 91 miljoen € bij constante activa en van 262 miljoen € bij variabele activa. Omgekeerd, zou de huidige balansstructuur toelaten om, indien alle andere parameters constant blijven, een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 23 % te absorberen zonder de maximale schuldgraad te bereiken. Rekening houdend met de actuele verbintenissen tegenover de bankiers van de vastgoedbevak die de schuldratio beperken tot 60 %, bedragen die drie drempels 61 miljoen € bij constante activa, 153 miljoen € bij variabele activa en -17 %. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50 %, dan moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen (artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010).

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ongeveer 2 miljoen € op 30 juni 2012.

Aedifica heeft geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers.

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers die een gediversifieerde pool van internationale instellingen vormen. De kenmerken van de kredietlijnen waarover Aedifica beschikt zijn beschreven in toelichting 40.

Op 30 juni 2012 heeft Aedifica haar kredietlijnen (club deal van 210 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux bank en Bank Degroef, twee bilaterale kredietlijnen van 60 miljoen € toegestaan door KBC Bank en drie bilaterale kredietlijnen van 60 miljoen € toegestaan door BNP Paribas Fortis, twee bilaterale kredietlijnen van 60 miljoen € toegestaan door ING, investeringskredieten van 2 miljoen € toegestaan door KBC Bank) ten belope van 296 miljoen € (2011 : 232 miljoen €) op een totaal van 392 miljoen € opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 96 miljoen €, waaraan de kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt in juli 2012 door BNP Paribas Fortis moet worden toegevoegd en het effect van de verlenging van de kredietlijn van 30 miljoen € van KBC Bank van maart 2013 tot juni 2014, is voldoende om de korte termijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2012/2013 te financieren.

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

Hiernaast wordt de vennootschap eveneens geconfronteerd met een liquiditeitsrisico dat zou kunnen ontstaan ingeval van opzegging van haar kredietlijnen.

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

Aedifica ziet erop toe regelmatig de evolutie van de financiële markten op te volgen en de financiële structuur op korte en lange termijn te optimaliseren, samen met de dekking van de eraan verbonden risico's (liquiditeitsrisico en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, in functie van de marktoestand.

Op 30 juni 2012 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen mbt kredietlijnen uit 294 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 1 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 1 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en voornamelijk uit 0,4 miljoen € interesten vervallend binnen het jaar (2011 : 232 miljoen € hoofdsom en 0,5 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen mbt indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven :

Op 30 juni 2012 (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	-3.472	-12.530	-4.617	-20.619
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2.530	-9.026	-7.625	-19.181
Op 30 juni 2011 (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	-2.134	-3.056	-790	-5.980
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1.937	-5.195	-4.239	-11.371

3. Renterisico

Aedifica sluit al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (met uitzondering van twee investeringskredieten van 2 miljoen €). Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van de lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60 % van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over een horizon van meerdere jaren.

Dit beleid is gegrond op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten voor gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten door indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een 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 2012/2013 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 0,8 miljoen € (op 30 juni 2013) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica dus indekkingen voorzien (voornamelijk interest rate swaps, maar ook caps en collars) waarbij de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. 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 norm IAS 39. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten gesteld worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

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

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

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

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

Aedifica heeft een bankrelatie met 5 banken die hierboven vermeld zijn (zie toelichting 2). De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis en KBC.

5. Wisselrisico

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

6. Risico van budgettering en financiële planning

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

Toelichting 45 : Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

Voor geen enkele operatie vermeld in dit hoofdstuk is de aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde (op het ogenblik van het afsluiten van het contract).

1.1. Uitbreiding van het rustoord Aux Deux Parcs in Jette

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van het bestaand rustoord te financieren voor een budget van maximum 0,7 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet zijn verwezenlijkt.

1.2. Bouw van een nieuw woonzorgcentrum naast het bestaande gebouw Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Au Bon Vieux Temps (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de bouw van een nieuw woonzorgcentrum met een capaciteit van 75 rustoordbedden en 20 serviceflats, gelegen naast het bestaande gebouw in Mont-Saint-Guibert te financieren voor een budget van maximum 6,6 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.3. Uitbreiding van het rustoord De Edelweis in Begijnendijk

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord De Edelweis (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 2,9 miljoen €. De bouwwerken hebben een aanvang genomen in de zomer van 2011.

1.4. Uitbreiding van het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wepion (Namen)

Aedifica heeft met de uitbater van het rustoord La Pairelle (groep Armonea) een akkoord gesloten (in het kader van een erfpachtovereenkomst) voor de financiering van de tweede fase van de uitbreiding van het rustoord voor een budget van maximum 2,2 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.5. Uitbreiding van het woonzorgcentrum en bouw van een nieuw serviceflatgebouw Larenshof in Laarne

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van het rustoord Larenshof (met een bijkomende capaciteit van 28 bedden, de zgn. fase III) en van de serviceflatresidentie (met een bijkomende capaciteit van 30 serviceflats, de zgn. fase IV) te financieren voor een budget van maximum 7,4 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenissen is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.6. Uitbreiding van het hotel Eburon in Tongeren

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het hotel Eburon (die behoort tot de groep Different Hotel Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit hotel, in het bijzonder de renovatie van de bestaande rondbogen, te financieren voor een budget van maximum 1 miljoen €. Een deel van deze werken (voor een geraamd bedrag van ca. 0,1 miljoen €) is uitgevoerd. De uitvoering van de andere werken is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.7 Renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Koning Albert in Dilbeek

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de uitbreiding van dit woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximum 11,3 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.8 Uitbreiding van de serviceflatresidentie Klein Veldeken in Asse

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de de uitbreiding van deze serviceflatresidentie te financieren voor een budget van maximum 6,1 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.9 Renovatie en omvorming van het woonzorgcentrum Marie-Louise in Wemmel

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de omvorming van dit woonzorgcentrum tot een revalidatie- en kortverblijfcentrum voor senioren te financieren voor een budget van maximum 3,3 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.10 Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Wemmel

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de omvorming van een oud schoolgebouw te Wemmel tot een nieuw woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximum 19,8 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen op 21 maart 2012 en de bouwwerken zijn in uitvoering.

1.11. Uitbreiding van het woonzorgcentrum Eyckenborch in Gooik

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de uitbreiding van dit woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximum 8,7 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen op 16 februari 2012. .

1.12. Bouw van twee nieuwe woonzorgcentra in Olen en Wetteren

In uitvoering van de kaderovereenkomst gesloten met de naamloze vennootschap « La Réserve Invest » op 5 juli 2010 (cf. toelichting 49 in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010), werden er twee principe-akkoorden (onder opschortende voorwaarden) gesloten op respectievelijk 20 en 24 mei 2011 die Aedifica, in voorkomend geval, toelaten om, via partiële splitsingen, onroerende goederen in de sector van de huisvesting voor senioren (met name een in aanbouw zijnd woonzorgcentrum te Olen met een maximale capaciteit van 122 bedden en een in aanbouw zijnd woonzorgcentrum te Wetteren met een maximale capaciteit van 113 bedden) te verwerven voor een bedrag van om en bij de 31 miljoen € (18 miljoen € voor het woonzorgcentrum te Olen en 13 miljoen € voor het woonzorgcentrum te Wetteren), waarvan 23 miljoen € in ruil voor nieuwe door Aedifica uit te geven aandelen. Deze onroerende goederen zullen door Aedifica ter beschikking worden gesteld aan de Armonea-groep in het kader van zgn. « triple net »- erfpachtovereenkomsten met een duurtijd van 27 jaar.

1.13. Bouw van nieuw woonzorgcentrum in Tervuren

Aedifica heeft een principesakkoord gesloten voor de ontwikkeling van een woonzorgcentrum in Tervuren voor een budget van 24 miljoen € . De uitvoering van dit akkoord is nog onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, waaronder het bekomen van een definitieve stedenbouwkundige vergunning. Na voltooiing van de bouwwerken kan het woonzorgcentrum tot 120 rustoordbedden en 40 serviceflats tellen.

1.14 Prijsaanpassing (« earn out »)

Bij sommige aanschaffingen, is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald door een toekomstige en onzekere gebeurtenis. Bijvoorbeeld de toekenning van bijkomende rustoordbedden of 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 kredietovereenkomsten geen zekerheden verleend.

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 Waarborg van huuropbrengsten

Op 30 juni 2012 geniet Aedifica niet meer van huuropbrengsten.

3.2 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 terzake geldende wetgeving, onder de vorm van bankgaranties of geblokkeerde rekeningen, en in sommige gevallen van borgstellingen.

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere zekerheden :

- gebouw Hotel Martin's Brugge : de verbintenissen van de erfpachter worden gedekt door een hypotheek in vierde rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op het onroerend goed genaamd « Chateau du Lac » en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- gebouw klooster Hotel in Leuven : de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in zesde rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat in elfde rang voor een bedrag van 450 k€ toegestaan op het onroerend goed genaamd « Chateau du Lac » en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- de gebouwen Ecu, Eburon, Carbon en Eurotel : de verbintenissen van elke erfpachter zijn tevens gedekt door een borgstelling vanwege de erfpachters van de andere betrokken gebouwen.

3.3 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Naar aanleiding van acquisities, inbrengen in natura, fusies en splitsingen heeft Aedifica de volgende zekerheden bedongen die de verbintenissen van de overdragers dekken :

- gebouw Ring : bankgaranties voor een bedrag van 0,5 miljoen € die vrijgegeven worden in verschillende schijven en ten laatste op 31 maart 2013 ;
- gebouw Residentie Golf : een bankgarantie voor een bedrag van 0,3 miljoen € die ten laatste op 31 december 2012 vrijgegeven wordt ;
- serviceflatsgebouw Gaerveld : een verbintenis van de aandeelhouders van de vennootschap Home om al hun aandelen Home gedurende 5 jaar aan te houden, om Home te beheren als een goede huisvader (gedurende 5 jaar) en om Home te financieren zodat deze de verplichtingen tov Aedifica kan nakomen ;
- gebouwen Freesia en Heliotropen : een pand op aandelen Aedifica voor een bedrag van 0,7 miljoen € dat ten vroegste in maart 2015 vrijgegeven wordt ;
- gebouw Bois de la Pierre : een pand op aandelen Aedifica voor een bedrag van 0,1 miljoen € dat uiterlijk op 30 juni 2013 vrijgegeven wordt ;
- gebouw woonzorgcentrum Gaerveld : een pand op aandelen Aedifica waarvan de heer en mevrouw Houbaer-Meers eigenaar zijn, voor een bedrag van 0,8 miljoen €, dat vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste op 8 april 2015.

4. Overige

4.1 Gebouw Residentie Palace – Residentie Esplanade

Aedifica heeft een verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot de verwerving van 6 parkeerplaatsen in het gebouw gelegen naast het gebouw Residentie Palace, blok E. Deze parkeerplaatsen zijn in aanbouw.

4.2 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters van de rustoorden en van de hotels. Aedifica geniet van verschillende voorkeurrechten in het kader van de erfpachtovereenkomsten gesloten met de uitbaters van de rustoorden.
- Verkoop- en aankoopopties op gronden (in het kader van bepaalde uitbreidingswerken voor rustoorden). In bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van gronden en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van gronden (in het geval dat deze gronden uiteindelijk niet gebruikt zouden worden voor uitbreidingswerken aan de rustoorden) of met het oog op de aankoop van gronden.

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* (x 1 000 €)	Rechtspersonen- register	Verwervings- datum**	Wijze van integratie
ALWN NV	Huisvesting voor senioren	29.139	0869.970.333	7/09/2011	Verwering van aandelen gevolgd door fusie
Ter Venne NV	Huisvesting voor senioren		0809.454.607	7/09/2011	Verwering van aandelen gevolgd door fusie
Siracam NV	Gebouwen met gemeubelde appartementen	7.126	0421.236.554	5/10/2011	Inbreng van aandelen gevolgd door fusie
TOTAAL		36.265			

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

** en datum van opname in het resultaat.

Al deze operaties worden in het beheersverslag in detail toegelicht.

Toelichting 47 : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	2012	2011
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-75	204
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9.384	4.203
Subtotaal	-9.459	4.407
Andere	0	0
TOTAAL	-9.459	4.407

Toelichting 48 : Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de kosten voor de voornaamste bedrijfsleiders, dit zijn de niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management (1.010 k€ voor het boekjaar 2011/2012 ; 833 k€ voor het boekjaar 2010/2011). 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

Op 11 juli 2012 werd een nieuwe kredietlijn ("roll-over") van 30 miljoen € door BNP Paribas Fortis verleend voor een duur van 4 jaar eindigend op 11 juli 2016. Bovendien werd op 14 augustus 2012 een kredietlijn van 30 miljoen € die in 2010 door KBC Bank verstrekt was en op 31 maart 2013 zou vervallen, tot 30 juni 2014 verlengd. Bovendien en zoals voorzien, werd de kredietlijn van 60 miljoen € die op 23 juli 2012 is vervallen, terugbetaald. De vervaldatum van de kredietlijnen van Aedifica worden vermeld in toelichting 40.

Op 12 juli 2012 heeft de buitengewone algemene vergadering van Aedifica de gemengde splitsing van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (afgekort SIFI LOUISE) goedgekeurd. Het gevolg hiervan is de overdracht aan Aedifica van een terrein met een oppervlakte van ongeveer 349 m², gelegen te Brussel in de Louiza-wijk, tussen de Vilain XIII-straat en de Meerstraat, voor een conventionele waarde van 0,8 miljoen €. De plannen en voorafgaande studies met betrekking tot een residentieel vastgoedproject op het voormelde terrein zijn eveneens aan Aedifica overgedragen. Er zijn geen schulden aan Aedifica overgedragen naar aanleiding van de gemengde splitsing. 16.868 nieuwe aandelen Aedifica werden uitgegeven (al deze aandelen geven recht op een dividend vanaf 12 juli 2012 en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthekting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2012/2013 in oktober/november 2013). Bijgevolg bedraagt het totaal aantal aandelen voortaan 7.194.076. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en het totaal aantal aandelen vertegenwoordigt dus de noemer voor kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering. Na deze operatie bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Aedifica 184.930.164,13 €.

Toelichting 50 : Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 7 december 2010

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 7 december 2010 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen :

(x 1 000 €)	2012	2011
Nettoresultaat	15.390	25.385
Afschrijvingen	484	382
Waardeverminderingen	35	24
Andere niet-geldelijke kosten	9.433	-4.391
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-54	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.423	-8.821
Afrondingsverschil	1	1
Gecorrigeerd resultaat	15.866	12.580
Noemer* (in aandelen)	7.153.096	6.470.303
Gecorrigeerd resultaat per aandeel* (in € per aandeel)	2,22	1,94

* Rekening houdend met het recht op pro rata temporis 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 2011 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen. Hun boekjaar is op 30 juni 2012 afgesloten. Het aandeel in het kapitaal is onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2011.

Naam	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100,00

Toelichting 52 : Naleving van verplichtingen van het bevakstatuut

(x 1 000 €)	2012	2011
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	341.516	256.903
Aanpassingen	-37.595	-15.685
Totale schulden volgens het KB van 7 december 2010	303.921	241.218
Totaal activa	609.092	530.872
Aanpassingen	-38	-245
Totaal activa volgens het KB van 7 december 2010	609.054	530.627
Schuldgraad (in %)	49,9%	45%
Statutaire uitkeringsratio		
Gecorrigeerd statutair resultaat	15.865	12.580
Voorgesteld dividend	13.019	11.776
Uitkeringsratio (min. 80%)	82%	94%

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

Op 30 juni 2012 vertegenwoordigt geen enkel vastgoed geheel meer dan 20% van de activa van Aedifica (zie «Risicofactoren», sectie 1.4).

Waardering van de gebouwen door een vastgoeddeskundige

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim CVBA en de Crombrughe & Partners NV.

Toelichting 53 : Vergoeding van de commissaris

(x 1 000 €)	2012	2011
Mandaat van de Commissaris	40	44
Bijkomende erelonen voor het mandaat van de Commissaris	0	0
Andere wettelijke opdrachten (fusies, inbreng in natura, enz.)	3	5
Due diligence audits	0	17
TOTAAL	43	66

1.7 Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris werd waarheidsgetrouw opgesteld en er werd, voor zover dat Aedifica weet, geen enkel gegeven weggelaten dat deze informatie onvolledig of misleidend zou maken.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN AEDIFICA NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2012

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Aedifica en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2012, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans afgesloten op 30 juni 2012, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en het geconsolideerd globaal resultaat voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2012, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 609.092 (000) en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt € 15.338 (000).

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. 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 uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels en van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld. Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 30 juni 2012, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 3 september 2012

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bvba

Commissaris, Vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot

2. Verkorte statutaire jaarrekening 2011/2012

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet (www.aedifica.be) of op aanvraag op de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening gegeven.

Verkorte statutaire resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1 000 €)		2012	2011
I.	Huurinkomsten	34.340	28.855
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-55	-40
Nettohuurresultaat		34.285	28.815
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	23	32
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	839	474
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-839	-474
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.677	-1.310
Vastgoedresultaat		32.631	27.537
IX.	Technische kosten	-831	-762
X.	Commerciële kosten	-548	-548
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-112	-106
XII.	Beheerkosten vastgoed	-602	-542
XIII.	Andere vastgoedkosten	-1.047	-953
Vastgoedkosten		-3.140	-2.911
Operationeel vastgoedresultaat		29.491	24.626
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.407	-2.904
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	139	38
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		26.223	21.760
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.424	8.821
Operationeel resultaat		35.701	30.581
XX.	Financiële opbrengsten	555	205
XXI.	Netto-interestkosten	-10.740	-9.132
XXII.	Andere financiële kosten	-613	-596
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.459	4.407
Financieel resultaat		-20.257	-5.116
Resultaat voor belastingen		15.444	25.465
XXIV.	Vennootschapsbelasting	-54	-80
XXV.	Exit taks	0	0
Belastingen		-54	-80
Nettoresultaat		15.390	25.385
Gewoon resultaat per aandeel (€)		2,15	3,92
Verwaterd resultaat per aandeel (€)		2,15	3,92

Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2012	2011
I.	Nettoresultaat	15.390	25.385
II.	Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-937	-1.778
B.	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-13.060	4.502
H.	Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	651	6.698
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		2.043	34.808

* Verschil tussen investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en conventionele waarde tussen partijen, na aftrek van de bijkomende kosten verbonden aan de acquisities.

Verkorte statutaire balans

Jaar afgesloten op 30 juni
(x 1 000 €)
ACTIVA

	2012	2011
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	20	29
C. Vastgoedbeleggingen	592.542	517.924
D. Andere materiële vaste activa	2.078	1.821
E. Financiële vaste activa	890	1.097
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Totaal vaste activa	597.386	522.727
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	2.890	1.750
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.481	5.054
F. Kas en kasequivalenten	2.036	978
G. Overlopende rekeningen	540	523
Totaal vlottende activa	11.947	8.305
TOTAAL ACTIVA	609.333	531.032

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2012	2011
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	180.873	177.490
B. Uitgiftepremies	34.261	34.261
C. Reserves	37.206	36.934
D. Nettoresultaat van het boekjaar	15.390	25.385
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	267.730	274.070
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	235.834	231.733
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35.038	13.173
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	270.872	244.906
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	60.209	198
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	130	262
b. Andere	7.835	9.084
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	2.557	2.512
Totaal kortlopende verplichtingen	70.731	12.056
TOTAAL VERPLICHTINGEN	341.603	256.962
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	609.333	531.032

Verkorte statutaire resultaatverwerking

Jaar afgesloten op 30 juni

	2012	2011
Voorgestelde verwerking		
(x 1 000 €)		
A. Nettoresultaat	15.390	25.385
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	18	8.534
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	9.423	8.825
- vorige boekjaren	0	62.187
- realisatie vastgoed	54	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-75	0
- vorige boekjaren	0	-5.050
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	204
- 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	-9.385	0
- vorige boekjaren	0	-12.285
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	4.203
- 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 (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	-44.851
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	-4.698
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1er, lid 1	12.692	10.064
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	613	1.712
E. Over te dragen resultaat	2.067	5.076
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen		
(x 1 000 €)		
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	180.873	177.490
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	34.261	34.261
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	81.139	71.011
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.429	-12.492
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-17.981	-4.847
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 (+/-)	-17.466	-8.082
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 (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
Wettelijke reserve (+)	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	247.396	257.342
Nettoactief	267.730	274.070
Dividenduitkering	-13.305	-11.776
Nettoactief na uitkering	254.425	262.294
Resterende marge na uitkering	7.029	4.952

Permanente documenten

1. Algemene inlichtingen

1.1 Maatschappelijke benaming

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming "AEDIFICA".

De vennootschap is onderworpen aan het wettelijke stelsel van beleggingsvennootschappen met vast kapitaal van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (« de Wet ») alsook aan het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (« het Koninklijk Besluit »).

De maatschappelijke benaming van de bevak (evenals de documenten die van haar uitgaan) bevat de vermelding "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht" of wordt onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van het artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

1.2 Maatschappelijke zetel – Administratieve zetel

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 Degroef NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061.

Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA.

1.4 Ondernemingsnummer

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

1.5 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6 Doel van de vennootschap

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed van de financiële middelen van het publiek in de zin van het artikel 7, 1^{ste} alinea, 5° van de Wet en van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit.

Bijgevolg investeert de vennootschap hoofdzakelijk in vastgoed, namelijk:

- in onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk wetboek,
- in zakelijke rechten op onroerende goederen,
- in aandelen of rechten op deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die ze exclusief of gezamenlijk controleert,
- in optierechten op vastgoed,
- in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend,
- in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst,
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst, voor zover ze aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks,

- in vastgoedcertificaten, bedoeld in artikel 5 § 4 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt,
- in rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak een of meerdere goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend,
- in alle andere goederen, rechten van deelneming of rechten die door de Wet of het Koninklijk Besluit als onroerende goederen omschreven zijn, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten worden door de reglementering die op de vennootschap van toepassing is.

De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel. De vennootschap mag niet als bouwpromotor optreden.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Zij mag liquiditeiten bezitten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van alle instrumenten van de monetaire markt. De vennootschap mag bovendien leningstransacties van financiële instrumenten uitvoeren en verrichtingen op afdekkingsinstrumenten, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang.

1.7 Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van de vennootschap is gericht op het residentieel vastgoed in België of in het buitenland en steunt voornamelijk op drie grote pijlers: (uitsluitend of hoofdzakelijk) residentieel vastgoed, residentieel gemeubeld vastgoed, en vastgoed gebruikt of bestemd voor bewoning door senioren of studenten.

De vennootschap kan ook investeren in niet residentieel vastgoed zowel in België als in het buitenland met naleving van de hierna vermelde voorwaarden.

Ten laatste bij de afsluiting van elk boekjaar dient de collectieve belegging in vastgoed van kapitaal dat bij het publiek is opgehaald ten minste voor zestig (60) procent te gebeuren in vastgoed in België dat uitsluitend gebruikt wordt of bestemd is voor huisvesting, in de zin van artikel 106 paragraaf 8 van het koninklijk besluit tot uitvoering van het wetboek van de Inkomstenbelastingen.

Met gebouwen verwant met of exclusief bestemd voor bewoning worden volgende woningtypes bedoeld, zonder dat deze opsomming uitputtend is: de gemeubileerde woningen, de niet gemeubileerde woningen en de rusthuizen.

De vennootschap kan ook haar activa in het volgende vastgoed beleggen, voor veertig (40) procent maximaal zonder dat deze lijst uitputtend is: residentieel vastgoed dat niet in de definitie van vorige paragraaf opgenomen is, hotels, verzorgingscentra, kantoorgebouwen, commercieel vastgoed en (semi-)industriële vastgoed.

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals weergegeven in artikel 4 van de statuten, dan overeenkomstig haar statuten, meer in het bijzonder de artikels die de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastleggen, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

1.8 Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 juli van elk jaar en eindigt op 30 juni van het volgende jaar. Aan het eind van elk boekjaar worden de boeken afgesloten en stelt de raad van bestuur de jaarrekening op. De jaarrekening bestaat uit de balans, de resultatenrekening en de bijlage die één geheel vormen.

De raad van bestuur stelt vervolgens een verslag op, "beheersverslag" genoemd, waarin hij rekenschap aflegt van zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene vergadering een schriftelijk en gedetailleerd verslag op, "controleverslag" genoemd.

1.9 Algemene vergaderingen

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 bvba, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin vennoot, gevestigd in 2 De Kleetlaan te 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de vennootschap.

De erkende commissaris werd voor 3 jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 14 oktober 2008 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste vergoeding van 27.500 € excl. BTW per jaar.

1.11 Bewaarder

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

1.12 Vastgoeddeskundige

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

- de Crombrughe & Partners NV, die wordt vertegenwoordigd door mevrouw Patrizia Tortolani, met zetel te G. Hermann Debroux laan 54 te 1160 Brussel.
- Stadim CVBA, die wordt vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, met zetel te Marialei 29 te 2018 Antwerpen.

Conform het Koninklijk Besluit schatten de deskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ("Reële waarde") van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

Sinds 1 januari 2011 wordt de bezoldiging van de deskundigen exclusief BTW bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen :

- Enerzijds de kapitalisatie van de markthuurwaarde met een correctie voor zowel inkomstenschommelingen ten opzichte van deze marktreferentie als andere lasten of kosten die moeten worden voorzien voor de blijvende exploitatie van vastgoed.
- Anderzijds een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten. 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.

1.13 Financiële dienst

Aedifica heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met de volgende twee banken :

- Bank Degroef NV, gelegen te Guimardstraat 18 te 1040 Brussel ("Main paying agent" en neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering);
- KBC Bank NV, gelegen te Havenlaan 2 te 1080 Brussel (neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering).

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 registratiedocumente voorafgaan.

1.15 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de vastgoedbevaks in het algemeen en van de residentiële vastgoedbevaks in het bijzonder kan het aandeel Aedifica een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.16 Door verwijzing opgenomen historische financiële informatie

De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde jaarrekeningen, – en een verkorte versie van de statutaire jaarrekeningen –, het geconsolideerd beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de deskundige omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, informatie betreffende verbonden partijen, en de historische informatie betreffende de dochterondernemingen van Aedifica voor de boekjaren 2008/2009, 2009/2010 en 2010/2011 worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website (www.aedifica.be) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.17 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

1.18 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig de artikels 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 533ter en 540 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.aedifica.be) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.19 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica

Zie sectie "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

1.20 Geschiedenis en evolutie van de vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica

Ter vervollediging van sectie 1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica gekenmerkt door haar beursintrodactie op 23 oktober 2006 (zie "Aedifica op de beurs", sectie 1) alsook door de talrijke verwervingsoperaties die sinds haar oprichting hebben plaatsgevonden (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen) en die geleid hebben tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van 593 miljoen €.

1.21 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van punt 18.2 van bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004).

2. Verklaringen

Verantwoordelijke personen (Koninklijk besluit 14 november 2007)

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren, op naam en voor rekening van Aedifica NV dat, voor zover hen bekend, :

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen ;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Verantwoordelijke personen (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV, en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover 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 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 prestatie 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 overheids tussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

Verklaringen betreffende de bestuurders (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De raad van bestuur van Aedifica verklaart dat, bij zijn weten :

- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent ;
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening ;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Aedifica NV en de uitvoerende bestuurder(s) wel een managementovereenkomst die een dergelijke vergoeding voorziet ;
- dat de bestuurders geen Aedifica-NV aandelen bezitten, met uitzondering van Services et Promotion de Lasne NV die 352.665 aandelen bezit ; SAK Tikva & Ocher die 337.275 aandelen bezit, de heer Stefaan Gielens, die 1.089 aandelen bezit, en de heer Jean Kotarakos, die 438 aandelen bezit ;
- dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Aedifica NV werd toegekend;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders.

3. Maatschappelijk kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen ¹
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Jacobs Hotel Company »	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Oude Burg Company »	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal van het bedrag van de meerwaarde van de herevaluatie en van de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		10.177.714,56	12.001
23 maart 2006	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Sablon-Résidence de l'Europe »	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Bertimo »	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Le Manoir »	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Olphi »	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Services et Promotion de la Vallée (SPV) »	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Emmane »	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Ixelinvest »	219,06	72
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Imfina »	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van de naamloze vennootschap « Immo »	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	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "SIRACAM"	3.382.709,00	86.293 ²
		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 ³
		184.930.164,13	7.194.076

1 Aandelen zonder nominale waarde.

2 Deze aandelen zullen genoteerd worden na onthechting van de coupon betreffende het boekjaar 2011/2012 die zal plaatsvinden in oktober 2012. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen prorata temporis deel aan de winsten van Aedifica.

3 Deze aandelen zullen genoteerd worden na onthechting van de coupon betreffende het boekjaar 2012/2013. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen prorata temporis deel aan de winsten van Aedifica.

4. Uittreksels uit de statuten

4.1 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen (Artikel 6.2 van de statuten)

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven door aankoop of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA).

Ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van 24 april 2009, 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 Euronext Brussels, noch hoger dan 110 % van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op 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 april 2009.

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 moeder vennootschap door haar dochterondernemingen.

4.2 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

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

(a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4., en zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de artikels 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders uitsluitend beperkt of opgeheven worden mits er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in het Koninklijk Besluit :

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

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt ;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2° (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzondere verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

- 3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag

na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van de kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden ; en

4° het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze laatste paragraaf is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

4.3 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van honderd tachtig miljoen euro (180.000.000,00 €) op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de Raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2011.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de Raad van Bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van een gemengde inbreng, of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Wanneer de kapitaalverhogingen uitgevoerd in het kader van deze toelatingen een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag van deze premie, na aftrek van de eventuele kosten, geaffecteerd worden aan een onbeschikbare rekening « Uitgiftepremies », die zoals het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken, en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor kapitaalverminderingen.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, met inbegrip van dat ten voordele van bepaalde personen die geen personeelsleden van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen zijn, mits er een onherleidbaar toewijzingsrecht werd verleend aan de aandeelhouders die bij de toewijzing van de nieuwe effecten reeds bestaan. Dat onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden die het Koninklijk Besluit en artikel 6.3 (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft niet te worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, conform artikel 6.3 (a) van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden conform de voorwaarden van het Koninklijk Besluit en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

4.4 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Conform het Koninklijk Besluit zijn de bepalingen van artikel 6.3 (b) mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen.

4.5 Kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele vastgoedbevak (Artikel 6.6 van de statuten)

Conform het Koninklijk Besluit, bij een kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele vastgoedbevak door inbreng in geld tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangdatum van de uitgifte stelt de raad van bestuur van AEDIFICA een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van AEDIFICA en bij het belang van de betrokken

kapitaalverhoging voor AEDIFICA. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en –methoden worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdag van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs vastgelegd is, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform de artikelen 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt (b) van de vorige alinea een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van AEDIFICA het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in het jaarlijks financieel verslag van AEDIFICA toelicht.

Als de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het disagio bedoeld in de 1ste alinea uitsluitend berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maand dateert.

Dit artikel 6.6. is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig onderschreven worden door AEDIFICA of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen van AEDIFICA is.

4.6 Kapitaalvermindering (Artikel 6.7 van de statuten)

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

4.7 Aard van de aandelen (Artikel 8 van de statuten)

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder en binnen de door de wet voorziene grenzen. De aandeelhouder kan, op elk moment en kosteloos, de conversie vragen van zijn aandelen aan toonder in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. Elke aandeelhouder kan kennis nemen van het register met betrekking tot zijn aandelen.

De aandelen aan toonder ingeschreven op een effectenrekening worden automatisch in gedematerialiseerde aandelen omgezet, zonder kosten voor de aandeelhouder.

De aandelen aan toonder die niet zullen zijn ingeschreven op een effectenrekening op datum van 31 december 2013 zullen van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen op 1 januari 2014, zonder kosten voor de aandeelhouder.

4.8 Andere effecten (Artikel 9 van de statuten)

De vennootschap mag de effecten bedoeld in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen uitgeven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit.

4.9 Aangifte en openbaarheid van belangrijke deelnemingen (Artikel 10 van de statuten)

Iedere aandeelhouder moet aan de vennootschap en aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten mededelen dat hij effecten die stemrecht verlenen, stemrechten of gelijkaardige financiële instrumenten van de vennootschap bezit, conform de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels waarvan het overschrijden (zowel opwaarts als neerwaarts) aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting in het kader van de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op vijf procent en 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.

4.10 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 21 van de statuten)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de

rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun bedoeling aan de vennootschap kenbaar maken via een gewone brief, fax of e-mail die uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering wordt verstuurd.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder, waaruit, naargelang het geval, blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de registratiedatum of waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder die op de registratiedatum zijn voorgelegd, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Dit attest moet worden neergelegd op de plaatsen die in de oproepingsbrieven zijn vermeld, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

4.11 Vertegenwoordiging (Artikel 22 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is. De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de afwijkingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op. De volmacht moet door de aandeelhouder ondertekend zijn. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet via een gewone brief, fax of e-mail gebeuren, conform de modaliteiten die de raad van bestuur in de oproeping vaststelt. De volmacht moet uiterlijk op de zesde dag voor de vergadering aankomen bij de vennootschap of op de plaats die in de oproeping is aangegeven. De lastgever en de gevolmachtigde moeten zich voor de rest naar de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen schikken.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

4.12 Stemming per brief (Artikel 23 van de statuten)

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Het formulier moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering bij de vennootschap aankomen.

4.13 Bureau (Artikel 24 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de gedelegeerd bestuurder of door één van de gedelegeerd bestuurders of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

4.14 Aantal stemmen (Artikel 25 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

4.15 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De vennootschap keert aan zijn aandeelhouders een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

4.16 Voorschotten op dividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen.

4.17 Ontbinding – vereffening

ARTIKEL 31 – VERLIES VAN KAPITAAL

Indien het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 32 – BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS.

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering of bij gebreke van een dergelijke benoeming door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars slechts in hun functie na bevestiging van hun benoeming door de rechtbank van koophandel. De vereffenaars beschikken te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, verleend door de bepalingen van artikel 186 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 33 – UITKERING.

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening wordt het netto-actief bij voorkeur aangewend om het volgestorte, niet afgeloste bedrag van de aandelen terug te betalen in contanten dan wel in effecten.

Het saldo wordt verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap in verhouding tot hun deelname.

4.18 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op www.aedifica.be) en de sectie "Corporate Governance verklaring" van dit jaarlijks financieel verslag.

ARTIKEL 11 – SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR.

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo wordt samengesteld dat zij autonoom en in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van de vennootschap kan worden bestuurd. Deze raad bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de vennootschap. Minstens drie bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijk bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het mandaat van de uittreedende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien. Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van dit artikel en de van toepassing zijnde regelgeving. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder van de vennootschap is benoemd, is de vennootschap ertoe gehouden onder haar vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger te benoemen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

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

De bestuurders moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring beschikken. Hun benoeming is onderworpen aan de goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten. Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, is het mandaat van de bestuurders onbezoldigd. De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de vennootschap of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

ARTIKEL 12 – VOORZITTERSCHAP – BERAADSLAGINGEN.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter en komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferencing, telefoon of internetconferentie zo vaak als de belangen van de vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren door eenvoudige brief, door fax of via e-mail. De vergaderingen worden gehouden op de in de oproepingen vermelde plaats. Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan zelfs per brief, fax of via e-mail een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn.

Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de raad doorslaggevend. Bij afwezigheid van de voorzitter is de stem van de oudste bestuurder doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering of bij zijn ontstentenis door twee bestuurders.

De volmachten worden eraan gehecht.

De leden van de raad van bestuur kunnen op deze notulen hun uitlatingen en opmerkingen laten aanbrengen indien ze menen zich van hun verantwoordelijkheid te moeten kwijten onverminderd de toepassing van artikelen 527 en 528 van het Wetboek van Vennootschappen.

Afschriften of uittreksels van die notulen worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn ontstentenis, door twee bestuurders.

Volgens artikel 521 alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de besluiten van de raad van bestuur in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekeningen en de aanwending van het toegestane kapitaal.

ARTIKEL 13 – BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD.

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap met uitzondering van de handelingen die door het Wetboek van Vennootschappen of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur kan aan gelijk welke lasthebber, die niet noodzakelijk een aandeelhouder of bestuurder hoeft te zijn, alle of een deel van zijn bevoegdheden overdragen met het oog op het verwezenlijken van bijzondere en welbepaalde doelstellingen. De raad kan conform de Wet en het Koninklijk Besluit de vergoeding vaststellen van lasthebbers aan wie speciale bevoegdheden zijn overgedragen. De raad van bestuur stelt halfjaarlijkse verslagen op, evenals een ontwerp van jaarverslag. De raad stelt de vastgoeddeskundige(n) aan conform het Koninklijk Besluit.

ARTIKEL 14 – ADVISERENDE COMITÉS

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 audicomité, 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 – DIRECTIECOMITÉ OF EXECUTIEF COMITÉ

De raad van bestuur kan een directiecomité of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht. Wanneer een rechtspersoon aangewezen wordt tot lid van het directiecomité of het uitvoerend comité, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

ARTIKEL 16 – EFFECTIEVE LEIDING EN BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT.

Onverminderd het recht van de raad van bestuur om bijzondere gevolmachtigden aan te duiden voor de taken die hij bepaalt, vertrouwt de raad van bestuur de effectieve leiding van de vennootschap toe aan ten minste twee natuurlijke personen of eenpersoons bvba's met als permanente vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, § 2 van het Wetboek van vennootschappen, de enige vennoot en zaakvoerder van de firma – al dan niet bestuurders.

De natuurlijke personen en de permanente vertegenwoordigers van de eenpersoons bvba's moeten over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende ervaring beschikken om die functies uit te oefenen.

Die afgevaardigden zijn belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en kunnen de titel van gedelegeerd bestuurder toegewezen krijgen.

Zij geven verslag van hun bestuur aan de raad van bestuur. Ze kunnen speciale bevoegdheden aan mandatarissen overdragen.

Deze afgevaardigden wijzen de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst en de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, met de afwikkeling van de door de vennootschap uitgegeven effecten en met de verkrijgbaarstelling van de informatie die de vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken. De met de financiële dienst belaste instelling kan te allen tijde geschorst, ingetrokken of vervangen worden door de afgevaardigden van het dagelijkse beheer. Daarmee samenhangende beslissingen worden conform de wettelijke voorschriften op de website van de vennootschap en via persberichten medegedeeld. De vennootschap verzekert er zich van dat een dergelijke schorsing/intrekking geen afbreuk zal doen aan de financiële dienst.

ARTIKEL 17 – VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP – ONDERTEKENING VAN AKTEN.

De vennootschap is in al haar handelingen geldig en in rechte vertegenwoordigd, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur door twee personen die het dagelijks bestuur waarnemen en gezamenlijk handelen.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur of door de afgevaardigden belast met het dagelijkse bestuur.

Bij elke akte van beschikking met betrekking tot een onroerend goed moet de vennootschap geldig vertegenwoordigd zijn door twee bestuurders die gezamenlijk optreden. In afwijking hiervan is de vennootschap bij een akte van beschikking geldig vertegenwoordigd door (een) bijzondere volmachthouder(s) voor zover volgende cumulatieve voorwaarden zijn vervuld:

- De raad van bestuur moet een effectieve controle over de aktes/documenten ondertekend door de bijzondere volmachthouder(s) uitoefenen en hiertoe een interne procedure opstellen die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan;
- De volmacht mag enkel betrekking hebben op een welbepaalde transactie of een vast omlijnde groep van transacties (het is niet voldoende dat de transactie of groep van transacties "bepaalbaar" zou zijn). Algemene volmachten zijn niet toelaatbaar;
- De relevante limieten (bijvoorbeeld wat betreft de prijs) zijn aangeduid in de volmacht zelf en de volmacht is beperkt in de tijd, zijnde de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen.

ARTIKEL 18 – CONTROLE.

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor financiële diensten en markten. Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en de regelgeving die op vastgoedbevaks van toepassing is.

4.19 Algemene bepalingen

ARTIKEL 34 – KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt 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.

5. De vastgoedbevak

5.1 Algemene definitie

De vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) is :

- een collectieve instelling voor rechtstreekse of onrechtstreekse beleggingen in vastgoed ;
- in het leven geroepen door het Koninklijk besluit van 10 april 1995, vervangen door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 ;
- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen. Aedifica is een naamloze vennootschap ;
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden ;
- in haar activiteiten beperkt tot beleggingen in vastgoed.

De vastgoedbevaks staan onder controle van de Autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

5.2 Bijzondere reglementeringen

Vastgoedpatrimonium

Artikel 39 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 bepaalt dat een vastgoedbevak niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa mag beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de vastgoedbevaks, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een vastgoedbevak, moeten de vastgoedbevaks bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen, of in technische termen, aan de toepassing van de norm IAS 40. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Bovendien zou IAS 39 (norm met betrekking tot de waardering van indekkingsinstrumenten) grote schommelingen in de (statutaire of geconsolideerde) resultatenrekening of in de (statutaire of geconsolideerde) balans veroorzaken.

Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijk deskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen :

- 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C aan het Koninklijk besluit van 7 december 2010 ;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak.

Schulden

De schuld ratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuld ratio van de openbare vastgoedbevak mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuld ratio meer bedraagt dan 50 %, dan moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% bedraagt.

Kredieten

Een vastgoedbevak kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

Fiscaal stelsel

De vastgoedbevak is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

De roerende voorheffing op de dividenden is beperkt tot 21% en bedraagt 0% voor een vastgoedbevak waarvan meer dan 60% van de vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed bestaat. Aedifica NV zal vrijgesteld zijn van deze roerende voorheffing, conform artikel 106 § 8 KB/WIB92, aangezien zij de intentie heeft om voor minstens 60% te investeren in residentieel vastgoed in België dat uitsluitend bestemd of aangewend is voor bewoning. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag, in het bijzonder voor de aandeelhouders die als natuurlijke personen die in België gevestigd zijn.

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die fusioneren met een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een specifieke verminderde belastingvoet van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%), genaamd exit taks (dit is de vennootschapsbelasting die deze vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijke regime te verlaten).

De vastgoedbevak is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale BeleggingsInstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.

Lexicon

1. Definities

Aanschaffingswaarde

de 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, met andere woorden waarin melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis op de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica ;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Aedifica ;
- en die, indien ze publiek was gemaakt, 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) : $(\text{contractuele huurgelden} + \text{gewaarborgde huurinkomsten}) / (\text{contractuele huurgelden} + \text{geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille})$. Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden bevat 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

Brutto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in de verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan de 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, dan minder dan 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, "canon" genaamd.

Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die fusioneren met een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. De exit tax bedraagt 16,5% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%.

Exploitiatiemarge

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

Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen houdt de veronderstelling van de deskundigen rekening met een fictieve huurovereenkomst gesloten voor een 3/6/9 duur aan markthuurprijzen met een enkele exploitant, waarbij abstractie wordt gemaakt van de gemeubelde bezetting, dit om een dubbele waardering van de meubels en van het handelsfonds te vermijden die immers niet in de onroerende waarde zijn begrepen. De werkelijk geïnde huur voor gemeubelde appartementen ligt merkkelijk hoger dan deze geschatte huurwaarde.

Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de vennootschap zijn opgesteld conform artikel 6.5 van het corporate governance charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden in de financiële kalender vermeld.

IFRS normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische vastgoedbevak 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 zal 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) : 0,2% ;
- 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

Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

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

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

Operationeel vastgoedresultaat

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Pay-out ratio

Dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel

Reële waarde

De reële waarde wordt voor de vastgoedbeleggingen als volgt berekend :

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen € : De reële waarde = investeringswaarde/ (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA)
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen € :
 1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1+ % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/ (1+ gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA) ;
 2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel/ (1+% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

Residentieel of gemengd gebouw

Een gebouw wordt beschouwd als een residentieel of gemengd indien minstens één van de ruimtes ervan bestemd is voor residentieel gebruik (met uitzondering van een residentiële bestemming als rustoord waarvoor een bijzondere categorie geldt). Een gebouw dat geen enkele residentiële ruimte bevat, wordt opgenomen in de categorie "Hotels en andere".

Resultaat op de portefeuille

Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen

+ Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa

+/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (voordien "te bestemmen resultaat" genoemd)

Nettoresultaat (aandeel van de groep)

- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)
- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)

Schuldgraad

"Totaal van de passiva" op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingsverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

Serviceflatgebouw

Een serviceflatgebouw bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurderwing verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen :

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend :

Gecorrigeerd resultaat (A)

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)

Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

+/- 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 voorheen vrijgesteld 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 niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

en

- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak, zoals voorzien in het artikel 27 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 (cfr. bovenstaande definitie van schuldgraad).

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

Vastgoedresultaat

Nettohuurresultaat

- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen
- +/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

2. AFKORTINGEN

BEAMA : Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)
BEVAK : BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal
BBVBA : Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid
CEO : Chief Executive Officer
CFO : Chief Financial Officer
Comm. VA : Commanditaire Vennootschap op Aandelen
DCF : Discounted Cash Flow
ECB : Europese Centrale Bank
EPRA : European Public Real Estate Association
FSMA : Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
GHW : Geschatte HuurWaarde
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

Nota's

Revisor
Vastgoeddeskundigen
Boekjaar
Financiële dienst

Ernst Et Young Bedrijfsrevisoren bvba, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot
Stadim CVBA en de Crombrugghe Et Partners NV
1 juli-30 juni
Bank Degroof

Financiële kalender*

Gewone algemene vergadering 2012	26 oktober 2012
Betaaldatum van het dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2011/2012	5 november 2012
Tussentijdse verklaring	14 november 2012
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2012	19 februari 2013
Tussentijdse verklaring	14 mei 2013
Jaarlijks persbericht 30.06.2013	3 september 2013
Jaarlijks financieel verslag 2012/2013 (op de website)	13 september 2013
Gewone algemene vergadering 2013	25 oktober 2013
Betaling van het dividend - coupon met betrekking tot het boekjaar 2012/2013 («ex-date»)	30 oktober 2013

* Deze datums zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Voor alle algemene informatie

info@aedifica.be

Voor alle bijkomende informatie gelieve u te wenden tot :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be

Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be

Martina Carlsson – info@aedifica.be

Creatie en realisatie

Comfi – www.comfi.be

Martina Carlsson, Control Et Communication

Fotografie

Gebouwen : Yvan Glavie, Denis Lafosse Et Antoine Rose

Portretten : Antoine Rose

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Frans ¹

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 10 september 2012.

Aedifica NV

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht sinds 8 december 2005

Louizalaan 331 te 1050 Brussel

Tel : +32.2.626.07.70 – Fax : +32.2.626.07.71

BTW-BE 0877.248.501 – R.P.R. Brussel

www.aedifica.be

Louizalaan 331 Avenue Louise – Brussel 1050 Bruxelles – tel +32 2 626 07 70 – fax +32 2 626 07 71

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht

Sicaf immobilière publique de droit belge

BTW BE 0877.248.501 – R.P.R. Brussel

TVA BE 0877.248.501 – R.P.M. Bruxelles

www.aedifica.be



Louizalaan 331 Avenue Louise
Brussel 1050 Bruxelles
tel 02 626 07 70 – fax 02 626 07 71
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Sicaf immobilière publique de droit belge
BTW BE 0877.248.501 – R.P.R. Brussel
TVA BE 0877.248.501 – R.P.M. Bruxelles



www.aedifica.be