



Jaarlijks financieel verslag

2012/2013

Aedifica, Belgische beursgenoteerde vennootschap
die investeert in residentieel vastgoed

Wie zijn we ?



Klein Veldeken
Woonzorgcentrum gelegen
in een groene wijk in
Vlaams-Brabant

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentie inzake investeringen in residentieel vastgoed wil profileren, met een portefeuille van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 643 miljoen €, voor een totale bebouwde oppervlakte van 305.000 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 en terugkerende inkomsten samengaan met een aanzienlijk meerwaardepotentieel.

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

Aedifica is sinds 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.

De strategie van Aedifica is gebaseerd op twee demografische grondstromen:

- De groei van de bevolking in de grote Belgische steden
- De vergrijzing van de bevolking in West Europa

De gevolgen van deze demografische ontwikkelingen op de huisvestingsbehoeften in het algemeen en de specifieke woonbehoeften voor een vergrijzende bevolking bepalen de belangrijkste thema's van de investeringsstrategie van Aedifica.

Residentie Chamaris
Gelegen in het centrum van de Leopoldwijk
in Brussel, de voornaamste zakenwijk van
Brussel, waar de belangrijkste instellingen
van de Europese Unie gevestigd zijn



Inhoud

Pont d'Amour
Het huidige lopende
uitbreidingsproject zal de
capaciteit van de site op
150 vergunde bedden brengen



Risicofactoren	2	EPRA	44
1. Marktrisico's	2	Vastgoedverslag	52
2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica	3	1. De vastgoedmarkt	54
3. Financiële risico's	5	2. Geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2013	57
4. Reglementaire risico's	6	3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2013	63
Kerncijfers 2012/2013	8	4. Beheersteam	66
Brief aan de aandeelhouders	10	5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen	68
Geconsolideerd beheersverslag	18	6. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen	85
1. Strategie	20	Aedifica op de beurs	86
2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2013	22	1. Beurskoers en volume	88
3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2013	28	2. Dividendbeleid	89
4. Bestemming van het resultaat	33	3. Aandeelhouderschap	90
5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)	35	4. Agenda van de aandeelhouder	91
6. Gebruik van financiële instrumenten	35	Verklaring inzake corporate governance¹	92
7. Transacties met verbonden partijen	35	1. Referentiecode	94
8. Participaties	35	2. Interne controle en risicobeheer	94
9. Onderzoek en ontwikkeling	35	3. Aandeelhoudersstructuur	96
10. Eigen aandelen	35	4. Raad van bestuur en comités	96
11. Vooruitzichten voor 2013/2014	36	5. Preventie van belangenconflicten	102
12. Belangenconflicten	38	6. Evaluatieproces	103
13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal	38	7. Recht om aandelen te verwerven	103
14. Leefmilieu, sociale, ethische en maatschappelijke aspecten	39	8. Remuneratieverslag	103
15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	40	Jaarrekening	106
16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité	42	Permanente documenten	152
17. Verklaring inzake corporate governance	43	Lexicon	167

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

Risicofactoren

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

Aedifica stelt zich als doel om deze risico's zo goed mogelijk te beheren om 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 10 september 2013. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie.

1. Marktrisico's

1.1 Economisch risico

Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in vastgoed door de algemene economische conjunctuur wordt beïnvloed, zou de verslechtering van de voornaamste macro-economische indicatoren de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Aedifica negatief kunnen beïnvloeden. De activiteit van de vennootschap ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen) als op de vraag aan huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor investeringen. De vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het risico van in gebreke blijven of van faillissement van haar wederpartijen: beheerders, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz. Om deze negatieve effecten te beperken, diversifieert Aedifica haar investeringen in segmenten van de residentiële markt die de tendens vertonen om verschillend ten opzichte van de economische conjunctuur te evolueren.

1.2 Risico's van de vastgoedmarkt

Het niveau van de huurprijzen, de huurleegstand en de waardering van de gebouwen worden sterk beïnvloed

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

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

Elk van de residentiële submarkten waarin Aedifica investeert, richt zich tot verschillende huurders en wordt gekenmerkt door huurcontracten van verschillende duur (korte termijn voor de gemeubelde appartementen, middellange termijn voor de niet gemeubelde appartementen en lange termijn voor de huisvesting voor senioren en hotels). Gezien het grote aandeel van de huurinkomsten van Aedifica dat afkomstig is van onopzegbare erfpachten met een minimale duur van 27 jaar (67 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2013), 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 geïndexeerd worden (voornamelijk afhankelijk van de evolutie van de gezondheidsindex of van de index van de consumptieprijzen). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan 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 operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren

Gezien het dynamisme van de grote groep van operatoren die actief zijn in de uitbating van de huisvesting voor senioren en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, valt één of meerdere concentraties tussen twee of meer groepen die juridische entiteiten controleren waarmee Aedifica huur-of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. Dit zou de diversificatiegraad van de bevak potentieel kunnen invloeden. Dergelijke concentraties hebben al plaatsgevonden in het verleden binnen de portefeuille van Aedifica. Dit resulteerde in een significante verbetering van de professionalisering van de betrokken operatoren. Deze concentraties werden door de groei van de portefeuille van Aedifica gedilueerd. De gegevens van deze exploitatiegroepen worden in het vastgoedverslag dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag en in toelichting 3 bij de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica

De raad van bestuur en het 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.

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

Aedifica heeft daarnaast een ontwikkelingsportefeuille van 25 projecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag in dit jaarlijks financieel verslag). In overeenstemming met IAS-norm 40 zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikkelingsprojecten samen weergegeven in de balans op lijn "I.C. Vastgoedbeleggingen".

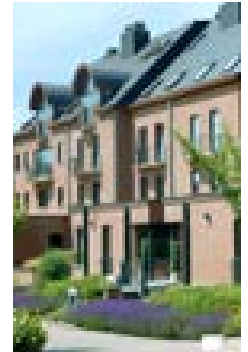
2.1 Huurprijzen

Het gehele zakencijfer van Aedifica bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door verhuring aan derden (particulieren, vennootschappen, uitbaters van rustoorden of van hotels). Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen dus mogelijks een negatieve invloed op de resultaten hebben. Bovendien is Aedifica blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op een vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. Het sombere economische klimaat kan ook leiden tot heronderhandelingen van lopende huurovereenkomsten, en met name huurkortingen op lopende contracten. Dit om het niveau van de huur betaald door de huurders in vergelijking met de potentiële toekomstige inkomsten van deze huurders te herbalanceren en dus de duurzaamheid van de kasstromen gegenereerd door de betreffende gebouwen ten behoeve van de bevak in stand te houden. 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 hoge 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 huurdering en zou, in geval de huidige crisis zou voortduren of zou verergeren, het risico van huurleeg-



Giono & Hugo

stand 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 ploeg 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



Batavieren 71

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

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

Aedifica heeft in haar team een ingenieur-architect die verantwoordelijk 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 565 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met uitsluiting van de grond) die 92% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2013 (met inbegrip van de grond) vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn afgesloten door Aedifica of door de exploitanten, met name in het kader van erfpachtovereenkomsten. 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 48 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 6,1 miljoen € op het nettoresultaat, van ongeveer 0,62 € op het nettoactief per aandeel en van ongeveer 0,4 % op de schuldratio.

2.4 Onteigeningsrisico

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

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

Een groot aantal gebouwen in Aedifica's vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van fusies, splitsingen of de verwerving van aandelen. Hoewel de vennootschap 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

De schuldratio (in de zin van het KB van 7 december 2010) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt 36 % op 30 juni 2013 (op statutair en geconsolideerd niveau). In deze sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdende met de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks (65 % van de totale activa) of de bankcovenants (60 % van de totale activa). 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. 1 miljoen € op 30 juni 2013.

Op 30 juni 2013 heeft Aedifica geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven.

3.2 Liquiditeitsrisico

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

Op 30 juni 2013 heeft Aedifica 228 miljoen € (2012: 296 miljoen €) op een totaal van 317 miljoen € van haar kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 89 miljoen €, waaraan de effecten van de nieuwe contracten in werking getreden op 23 juli 2013 (87 miljoen €), 1 augustus 2013 (6 miljoen €) en 6 augustus 2013 (30 miljoen €) moeten worden toegevoegd, is voldoende om de korte termijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2013/2014 te financieren. Het investeringsbedrag voor de bestaande projecten wordt geraamd op 151 miljoen €.

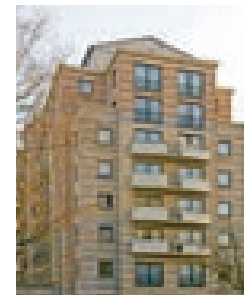
Rekening houdend met het wettelijk statuut van de vastgoedbevaks en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. 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 bijna al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet. Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van de lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert

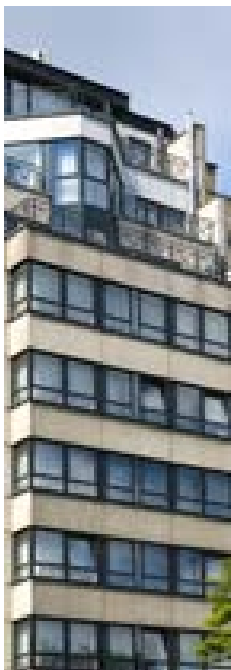


Residentie Parc Palace

36 %

**statutaire en
geconsolideerde
schuldratio op
30 juni 2013**

Louiza 135



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 2013/2014 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 0,7 miljoen € (op 30 juni 2014) met zich zou meebrengen.

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

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, in die mate dat 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 sensibele analyse wordt in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag gegeven.

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

3.5 Wisselkoersrisico

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

3.6 Risico van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan 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 performantie van de vennootschap beïnvloeden.

4. Reglementaire risico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van de regelgeving en in dit opzicht op alle nodige expertise een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving

van reglementaire verplichtingen en aan milieurisico's blootgesteld.

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

In dit verband merken we op dat de vennootschap is onderworpen aan de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en zou daardoor als een alternatieve beleggingsinstelling kunnen beschouwd worden bij de omzetting in Belgisch recht van de AIFMD (Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen), en van haar uitvoeringsbesluiten.

Er is nog onzekerheid inzake de toepassing van deze richtlijn in de REIT-sector in de verschillende Europese staten. Indien de Vastgoedbevak als een alternatieve beleggingsinstelling zou beschouwd worden, dan zullen op de vennootschap niet enkel de regels die uit deze richtlijn voortvloeien, toegepast worden, maar ook de EMIR-Verordening (Verordening (EU) nr. 648/2012 betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters) of nog andere regelgeving die in de maak is (taks op de financiële transacties in het kader van het gemeenschappelijk stelsel opgemaakt door de Commissie, CRD IV (nieuwe vereisten inzake eigen vermogen en liquiditeit van de kredietinstellingen die de relatie met alternatieve beleggingsfondsen als tegenpartij kunnen beïnvloeden), enz.).

De bijkomende vereisten die de AIFMD voorschrijft, onder meer inzake systemen voor het administratief beheer, de interne controle, het beheer van belangenconflicten en het risicobeheer, het beheer van de liquiditeit en de aanduiding van een bewaarder, zouden de vennootschap ertoe dwingen om haar organisatie, haar normen en haar interne procedures aan te passen. Dat zou de hele organisatie zwaarder maken, de uitvoering van bepaalde operaties bemoeilijken en bijkomende middelen vergen om deze nieuwe bepalingen in te voeren en in ieder geval haar administratieve en beheerskosten verhogen.

De toepassing van de EMIR-Verordening zou de vennootschap blootstellen aan margestortingen op haar indekkingsinstrumenten. Dit zou haar financieringsbehoeften en haar kosten optrekken. De impact van de andere verordeningen (taks op de financiële transacties, CRD IV) zou hoofdzakelijk bestaan uit een stijging van de kosten van de vennootschap.

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

De exit taks wordt berekend rekening houdend met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk moment kan worden gewijzigd. De "reële waarde" van vastgoed zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze "reële waarde" verschilt van

(en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals vermeld in de IFRS balans van de vastgoedbevak. De bevak is van oordeel dat ze alle punten in de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was, heeft nageleefd.

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

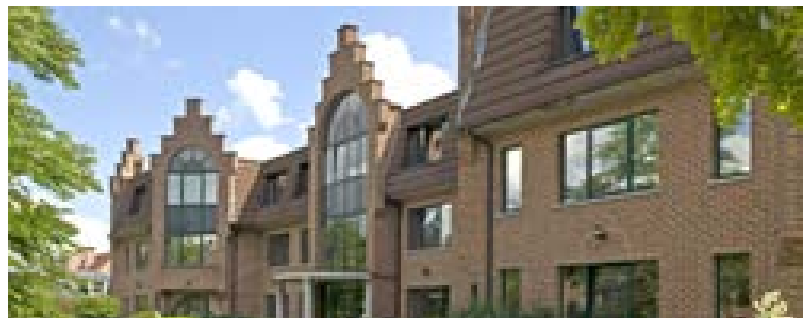
Aedifica is daarentegen verheugd dat eind december 2012 de onzekerheid met betrekking tot de fiscale behandeling van de door residentiële vastgoedbevaks uitgekeerde dividenden, die gedurende het gehele jaar 2012 duurde, is weggenomen. De programmawet van 27 december 2012 bepaalt immers dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25 % bedraagt. Aedifica geniet evenwel van een vermindering van de roerende voorheffing tot 15 % als vastgoedbevak die ten minste 60 % van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangevend worden of bestemd zijn, in overeenstemming met de artikelen 171, 3° quater en 269, 3° van het Wetboek Inkomstenbelastingen. Het begrip "woning" omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals appartementsgebouwen en rustoorden. Het percentage van 60 % zal worden verhoogd tot 80 % vanaf 1 januari 2015 (op 30 juni 2013, bedraagt dit percentage voor Aedifica 80 %; rekening houdend met de lopende ontwikkelingsprojecten zal de bevak de drempel van 80 % spoedig overschrijden). Daarnaast kan de residentiële vastgoedbevak nu zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

Bovendien, bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 3 augustus 2012 en/of van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van haar 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 8 miljoen € op 30 juni 2013 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

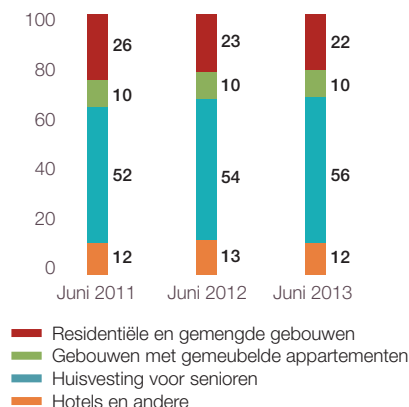
15 %
roerende voorheffing
voor residentiële
vastgoedbevaks

Kasteelhof

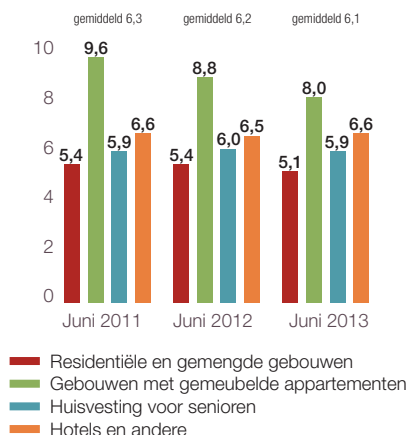


Kerncijfers 2012/2013

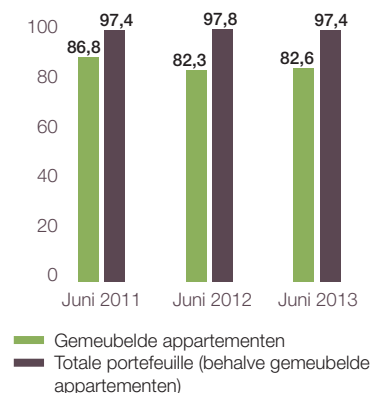
Verdeling per activiteitensector in reële waarde (%)



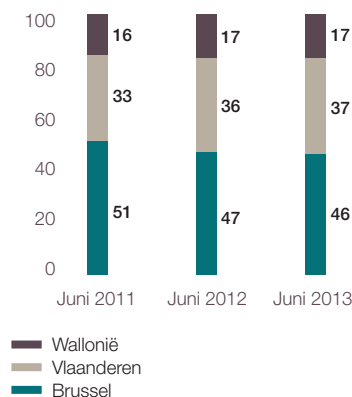
Brutorendement per activiteitensector in reële waarde¹ (%)



Bezettingsgraad (%)



Geografische verdeling in reële waarde (%)



Dividend (€/aandeel)



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

Key performance indicators volgens het EPRA referentiesysteem

	30 juni 2013
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	1,95
EPRA NAW (in €/aandeel)	41,87
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	38,59
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2
EPRA Bezettingsgraad (in %)	2

1. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen, die om de 3 maanden wordt herschat), verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement 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.

EPRA

Aedifica opgenomen in de EPRA indexen sinds 18 maart 2013

643 Mio €

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 2012/2013, dat een brutorendement van 4,39% op de TERP vertegenwoordigt (zie sectie 4 van het beheersverslag)

Patrimonium (x 1.000 €)

	30 juni 2013	30 juni 2012
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	614.211	583.403
Projectontwikkelingen	28.633	9.314
Totaal van vastgoedbeleggingen in reële waarde	642.844	592.717

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2013	30 juni 2012
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2011/2012, vóór IAS 39	41,87	40,38
IAS 39 impact	-3,28	-4,94
Nettoactiva na aftrek van het dividend 2011/2012	38,59	35,44

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)

	30 juni 2013	30 juni 2012
Huurinkomsten	36.230	34.340
Met verhuur verbonden kosten	-147	-51
Nettohuurresultaat	36.083	34.289
Operationele kosten ¹	-8.549	-8.119
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	27.534	26.170
Exploitiemarge ² (%)	76 %	76 %
Financieel resultaat vóór IAS 39	-10.460	-10.796
Belastingen	-70	-54
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	17.004	15.320
Aantal dividendrechten ³	8.715.339	7.153.096
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	1,95	2,14
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	17.004	15.320
IAS 40 impact ⁴	9.013	9.423
IAS 40 impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	54
IAS 39 impact ⁵	1.600	-9.459
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	27.671	15.338
Noemer (IAS 33)	8.715.370	7.152.918
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,17	2,14

1. Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening. 2. Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat. 3. Berekend op basis van het pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven. 4. Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. 5. Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)

	30 juni 2013	30 juni 2012
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	642.844	592.717
Andere activa opgenomen in de schuldratio	8.827	16.337
Andere activa	526	38
Totaal activa	652.197	609.092
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	414.662	303.023
Impact IAS 39 ¹	-32.503	-35.447
Eigen vermogen	382.159	267.576
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	234.821	303.921
Andere verplichtingen	35.217	37.595
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	652.197	609.092
Schuldratio (%)	36,0 %	49,9 %

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

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de groei van de bevolking in de grote steden en de vergrijzing, heeft gedurende het boekjaar 2012/2013 het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in:

- het succes van de kapitaalverhoging van 100 miljoen € afgerond op 7 december 2012 (de grootste openbare kapitaalverhoging van 2012 in België),
- de herfinanciering (die afgerond werd begin van de zomer 2013) van het bankkrediet van 210 miljoen € ("club deal") van 2006, en
- de evolutie in één jaar van de beurskoers en de dagelijkse verhandelde volumes die beide historische hoogtepunten hebben bereikt.

Bovendien is het aandeel Aedifica sinds maart 2013 in de EPRA index opgenomen, een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Dit is een erkenning van het permanente streven van Aedifica naar verbetering en zal het aantrekken van nieuwe investeerders, die willen bijdragen aan het succes van de vastgoedbevak, vergemakkelijken.

In het kielzog van de kapitaalverhoging heeft Aedifica al een reeks nieuwe investeringen in de sector van huisvesting voor senioren aangekondigd, zowel in België als ook voor het eerst in het buitenland, voor een bedrag van 74 miljoen € op 30 juni 2013.

De acquisitie van een rustoord nabij Keulen, die op 20 juni 2013 aangekondigd werd, is niet alleen de eerste buitenlandse investering van Aedifica sinds haar oprichting in 2005, maar ook de eerste investering van een Belgische vastgoedbevak in Duitsland. Deze investering past volledig in de investeringsstrategie van Aedifica in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. Deze eerste buitenlandse investering volgt overigens ook op de recente wetswijziging in België die leidde tot de opening van de Europese markt voor residentiële

vastgoedbevaks waarvoor de roerende voorheffing is vastgelegd op 15 % op de uitgekeerde dividenden (in plaats van 25 % voor de andere vastgoedbevaks).

Van de hierboven vermelde investeringen ten belope van 74 miljoen € ging 11 miljoen € naar de acquisitie van vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2013 (dwz die al huurinkomsten genereren op deze datum) terwijl 55 miljoen € in nieuwe projecten (dwz projecten die in de toekomst huurinkomsten zullen genereren) werd geïnvesteerd. Om zich een juist beeld te vormen van de investeringen in de loop van het betrokken boekjaar moet ook rekening gehouden worden met de investeringen in vastgoedbeleggingen in exploitatie gerealiseerd voor de kapitaalverhoging van 7 december 2012 (1 miljoen €), met de uitgevoerde renovaties (2 miljoen €) en met de betalingen uitgevoerd in het kader van lopende projecten (26 miljoen €), waarvan er drie gedurende het boekjaar 2012/2013 opgeleverd zijn. De oplevering van deze projecten, die in vorige jaren opgestart zijn, illustreert de lange termijnvisie die Aedifica in samenwerking met haar belangrijkste huurders voor haar vastgoedsites ontwikkelt.

Tijdens de verslagperiode heeft de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de kaap van 600 miljoen € gerond en komt uit op 643 miljoen € (tegen 593 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Naast deze uitvoering van haar investeringsbeleid heeft Aedifica zich in een sedert einde 2008 van jaar tot jaar verslechterend algemeen economisch klimaat toegelegd op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit voor:

- de hotels (waarvoor het aanhoudend slechte economische klimaat tot de heronderhandeling van lopende overeenkomsten heeft geleid om het niveau van de huur in evenwicht te brengen met de potentiële toekomstige opbrengsten van de uitbater, en aldus de duurzaamheid van de cash flows die door de betreffende gebouwen worden opgebracht te verzekeren – Merk op dat het hotelsegment voortaan voor Aedifica een niet-strategische sector is gezien de strengere voorwaarden die vanaf 1 januari 2015 met betrekking tot de hierboven vermelde lagere roerende voorheffing voor residentiële vastgoedbevaks gelden),



“De strategie van Aedifica heeft gedurende het boekjaar 2012/2013 het vertrouwen van de markt genoten.”

Stefaan Gielens

- de appartementsgebouwen (m.n. de residentiële en gemengde gebouwen die doorgaans minder conjunctuurgevoelig zijn en de gebouwen met gemeubelde appartementen die nog steeds met moeilijke marktomstandigheden geconfronteerd worden), en
- de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huuromzet, dat het minst onderhevig is aan de huidige economische conjunctuur).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huuromzet (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,4 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 82,6 % voor de gemeubelde appartementen), in een performante exploitatiemarge van 76 % (76 % op 30 juni 2012) 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 17,0 miljoen € (tegen 15,3 miljoen € op 30 juni 2012), hetzij 1,95 € per aandeel (tegen 2,14 € per aandeel op 30 juni 2012). De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Dit resultaat (zowel in absolute cijfers als per aandeel) is hoger dan de vooruitzichten.

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. Dat is identiek aan vorig jaar ondanks het hierboven vermelde verwateringseffect en beduidend hoger dan de vooruitzichten (1,78 € per aandeel).

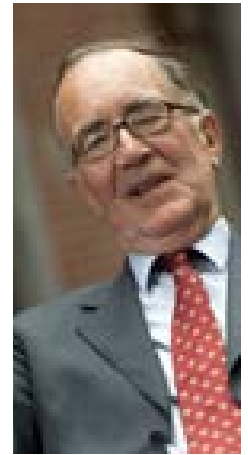
Verder willen we nog uw aandacht vestigen op twee bijkomende elementen van het resultaat die geen invloed hebben op het voorgestelde dividend. Het gaat in de eerste plaats over de latente meerwaarde op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (dus “non cash”) die ten bedrage van 9 miljoen € (gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen) in het resultaat opgenomen is terwijl de evolutie van de interestvoeten een latente (dus “non cash”) meerwaarde ten bedrage van 3 miljoen € (waarvan de helft in resultaat is genomen) heeft gegenereerd. Het nettoresultaat van Aedifica bedraagt als gevolg hiervan 27,7 miljoen € tegen 15,3 miljoen € voor het vorige boekjaar 2011/2012.

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 2013/2014 een stabiele dividenduitkering van 1,86 € per aandeel.

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

Stefaan Gielens
Chief Executive Officer

Jean-Louis Duplat
Voorzitter van de raad van bestuur



“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 2013/2014 een stabiele dividenduitkering van 1,86 € per aandeel.”

Jean-Louis Duplat

Leopoldwijk

In 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.



543

niet gemeubelde appartementen

295

gemeubelde appartementen

32 %

van de portfolio waarvan 10 % gemeubelde appartementsgebouwen en 22 % niet gemeubelde

van 5,1 % tot 8,0 %

brutohuurrendement

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 hiernaast, bezit de bevak een gebouwen-complex in de Opperstraat en de gebouwen Louiza 130, Louiza 135 en Dal 48.



Appartementsgebouwen

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 residentieel zijn, kunnen delen ervan als kantoor of handelsruimte bestemd zijn, vermits deze gebouwen in stedelijke gebieden gelegen zijn waar er een vermenging van functies wordt nagestreefd.

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

De appartementen worden in principe door de huurders gemeubeld in het kader van klassieke huurcontracten. Andere worden door Aedifica gemeubeld, vooral in het kader van huurcontracten van kortere duur, die het mogelijk maken om interessante huurrendementen te genereren. Deze gemeubelde appartementen ("business flats" gelegen in toonaangevende wijken van de hoofdstad) beantwoorden aan de bijzondere huisvestingsbehoeften van de internationale expatgemeenschap, gelet op de aanwezigheid van de Europese instellingen, de NAVO en talloze hoofdkwartieren van internationale ondernemingen.

De bevak telt 838 appartementen voornamelijk gelegen in Brussel en Antwerpen.

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 meest 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 luxueuze brasserie, geleid door een sterrenchef, gevestigd.



Seniorenie La Pairelle

Dit rustoord werd in 2008 samen met twee aangrenzende percelen verworven. Het oorspronkelijke gebouw dateerde van de jaren 90 en telde destijds 51 vergunde bedden. Het rustoord is gelegen aan de oevers van de Maas nabij Namen. Aedifica heeft de uitbreiding en de renovatie van de site gefinancierd waardoor het aantal bedden op de site thans nagenoeg verdubbeld is.



Huisvesting voor senioren

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.

“Investeren in Duitse woonzorgcentra is bij uitstek de logische stap voor Aedifica in haar streven naar diversificatie in haar voornaamste strategische segment, met name de collectieve huisvesting voor senioren. Duitsland biedt belangrijke investeringsopportuniteiten in dit segment: het is de grootste Europese markt waar de vergrijzing daarenboven nog signifikanter is dan in België. De groei en consolidatie van de zorgoperatoren is er nog volop bezig en zoals in alle West-Europese landen zal het belang van investeringen in de vastgoedinfrastructuur voor de zorgsector er ongetwijfeld nog toenemen. Tenslotte biedt Duitsland vandaag het beste ‘landenrisico’ in de Eurozone.”

Stefaan Gielens, CEO

Seniorenzentrum AGO Herkenrath

Het rustoord is een recent gebouw met een uitstekende ligging en biedt een aangename leefomgeving. Het gebouw is gelegen in het centrum van Herkenrath, deel van de stad Bergisch Gladbach in Noordrijn-Westfalen. Het rustoord werd in 2010 gebouwd en telt 80 bedden in 80 éénpersoonkamers. De koopakte die op 20 juni 2013 in Frankfurt voor notaris werd getekend, was zoals in Duitsland gebruikelijk is nog aan voornamelijke administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Deze voorwaarden werden in juli vervuld. Het gebouw behoort tot Aedifica sinds 1 augustus 2013.



Helianthus

“Helianthus” is gelegen in een privé park van 1 ha, in een groene en residentiële wijk in Melle, in Oost-Vlaanderen. De site omvat een oud landhuis, een rustoord met 42 vergunde bedden en een serviceflatgebouw met 5 appartementen (47 eenheden in totaal voor de hele site). Een uitbreidingsproject van ca. 20 serviceflats wordt momenteel bestudeerd.



40
sites

56 %
van de portfolio

5,9 %
brutohuurrendement

Hotels en andere

Aedifica heeft in het verleden in hotelgebouwen geïnvesteerd op basis van lange termijnovereenkomsten die geïndexeerd en niet-opzegbaar zijn (voornamelijk 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, stroken 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, een semi-industrieel gebouw en grondreserves).



Eburon

Hotel Eburon, uitgebaat door Different Hotel Group, is een design hotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Tongeren. Het is een voormalig klooster dat volledig gerenoveerd is tot een viersterrenhotel. Het hotel diende als decor voor de tv-serie "Dag en Nacht" die in 2010 op VTM uitgezonden werd en was één van de locaties voor "Mijn Restaurant ! 2011" van dezelfde zender.



Carbon

Het Carbon Hotel, uitgebaat door Different Hotel Group, is een viersterren design hotel gelegen in het stadscentrum van Genk. Dit hotel heeft in 2008 een 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 Frobes Traveler.

Martin's Klooster

De groep Martin's Hotels baat twee hotels met 3 en 4 sterren respectievelijk gelegen in het historische centrum van Brugge en van Leuven uit. De ideale ligging in het historische hart van Leuven maakt van het Martin's Klooster een uniek "4-sterrenhotel" dat naast 103 kamers, ook een conference center, een lounge bar, een orangerie bestemd voor evenementen en een private ondergrondse parking met 50 plaatsen biedt.

6

hotels

12 %

van de portfolio

6,6 %

brutohuurrendement



Geconsolideerd beheersverslag





100 Mio €

kapitaalverhoging met success
in 2012 afgerond

173 Mio €

bankleningen afgesloten of verlengd
sinds het begin van het boekjaar
2012/2013

97,4 %

hoge bezettingsgraad voor
het niet gemeubelde deel van
de portefeuille

+6 %

stijging in de huurinkomsten ten
opzichte van 30 juni 2012

6 Mio €

+ 1,05 %

positieve variatie van de reële waarde
van de vastgoedbeleggingen in
exploitatie

643 Mio €

reële waarde van de
vastgoedbeleggingen

151 Mio €

pipeline van
projectontwikkelingen, waarvan
96 % voorverhuurd

1,86 €/aandeel

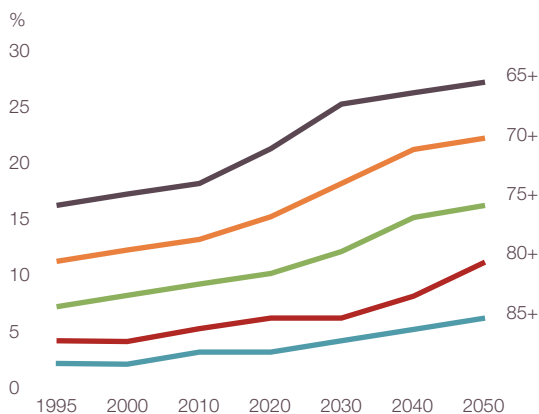
voorgesteld dividend 2012/2013

Geconsolideerd beheersverslag¹

- Kapitaalverhoging van 100 miljoen € met succes op 7 december 2012 afgerond, de grootste openbare kapitaalverhoging van 2012 in België, die de marktkapitalisatie op ca. 470 miljoen € brengt en de schuldgraad op 36 %
- Nieuwe kredietlijnen van 173 miljoen € sinds het begin van het boekjaar 2012/2013
- Investerings in bestaande gebouwen en projecten sinds de kapitaalverhoging van 7 december 2012: 74 miljoen € op 30 juni 2013, waarvan 8 miljoen € in Duitsland
- Pipeline van projectontwikkelingen ten bedrage van 151 miljoen €, 96 % voorverhuurd
- Hoge bezettingsgraad van 97,4 % voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en van 82,6 % voor de gemeubelde appartementen
- Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten met 6 % ten opzichte van 30 juni 2012
- Exploitiatiemarge en resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 hoger dan de vooruitzichten
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 6 miljoen € (+1,05 %), opgenomen in de resultatenrekening sinds 30 juni 2012
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 643 miljoen € op 30 juni 2013
- Dividendvoorstel van 1,86 € per aandeel

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.

Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



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

1. Strategie

1.1. Specialisatie en diversificatie

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

Aedifica stelt zich tot doel een residentiële evenwichtige vastgoedportefeuille op te bouwen waarbij stabiele en recurrente inkomsten samengaan met een aanzienlijk meerwaardepotentieel. Aedifica laat zich hierbij leiden door belangrijke demografische grondstromen, m.n. de groei van de bevolking in de grote Belgische steden en de vergrijzing van de bevolking in West Europa. 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.

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 twee strategische marktsegmenten geïdentificeerd waarin zij haar investeringen concentreert: de appartementsgebouwen in grote Belgische steden en de huisvesting voor senioren in West Europa. De door Aedifica gewenste diversificatie is gebaseerd op deze twee 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. De twee strategische assen zijn nu verdeeld over drie hoofdsegmenten (de residentiële of gemengde gebouwen, de gebouwen met gemeubelde appartementen, de huisvesting voor senioren) en een niet-strategische restsegment (de hotels en andere types van gebouwen). Het relatieve gewicht van elk segment kan dus van jaar tot jaar variëren naargelang de omstandigheden.

Deze strategie van specialisatie op de 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 bieden.

a. De appartementsgebouwen

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

De acquisitie van bestaande gebouwen

Aedifica is voornamelijk geïnteresseerd in recente en voldoende grote appartementsgebouwen. Aedifica verworft 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 projecten in toekomstige staat van afwerking verwerven of zelf te ontwikkelen om het investeringsrendement en de kwaliteit van haar activa te optimaliseren.

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

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

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

b. De huisvesting voor senioren

De professionalisering en de consolidatie van de Belgische markt van huisvesting voor senioren is in volle ontplooiing en Aedifica neemt hieraan actief deel als vastgoedinvesteerder, 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 die geïndexeerd en niet-opzegbaar zijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) met professionele en gespecialiseerde exploitanten. Deze investeringen bieden een hoog nettorendement (zie lexicon). De lange termijn van deze contracten compenseert grotendeels de risico's van de residentiële huurovereenkomsten van kortere duur, en beperkt dus de fluctuatie van de bezettingsgraad (de huisvesting voor senioren heeft tot nu toe een constante bezettingsgraad van 100 % gekend). Aedifica beantwoordt tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt als ook aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie door zowel in "rustoorden" als in "serviceflatgebouwen" te investeren:

- 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. Volgens een studie van DTZ Research gepubliceerd in mei 2013, is Aedifica de 2^{de} private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België gedurende de periode 2005-2012, en neemt Aedifica 27 % van de door de vastgoedbevaks, de verzekeraars, de banken en andere types van investeerders gedurende deze periode geïnvesteerde bedragen voor haar rekening. De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk. Op basis van het aantal door het RIZIV erkende bedden, kan het marktaandeel van Aedifica in België (in aantal bedden) op 30 juni 2013 op ongeveer 2,5 % geschat worden.

Bovendien heeft de raad van bestuur van Aedifica een eerste acquisitie in Duitsland (zie sectie 2.1.1 hierna) aangekondigd. Dit is niet alleen de eerste buitenlandse investering van Aedifica sinds haar oprichting in 2005, maar ook de eerste investering van een Belgische vastgoedbevak in Duitsland.

Deze investering in Duitsland past volledig in de investeringsstrategie van Aedifica in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. Deze eerste buitenlandse investering volgt overigens ook op de recente wetswijziging in België die leidde tot de opening van de Europese markt voor residentiële vastgoedbevaks (zie sectie "risicofactoren" hierboven). Meer informatie over de Duitse markt wordt in sectie "vastgoedverslag" hierna gegeven.

c. Hotels en andere

Aedifica heeft eveneens in België geïnvesteerd in het hotelwezen op basis van contracten op lange termijn die geïndexeerd en niet-opzegbaar zijn (erfpachtovereenkomsten, met een initiële minimale duur van 27 jaar) met twee professionele en gespecialiseerde exploitanten.

Aedifica bezit twee grote hotels in twee van de meest toeristische Vlaamse steden (Brugge en Leuven), en 4 hotels in de provincie Limburg (in Genk, Tongeren en vlakbij Maastricht).

Gezien de wetswijziging inzake de verlaagde roerende voorheffing op dividenden die uitgekeerd worden door de residentiële vastgoedbevaks (zie sectie "risicofactoren" hierboven), zijn de hotels, die geen residentiële

2^{de}

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

27 %

**aandeel van
Aedifica in de door
vastgoedbevaks,
verzekeraars,
bankiers en andere
investeerders
tussen 2005-2012
geïnvesteerde
bedragen**

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

**74
Mio €**
investerings sinds
de kapitaalverhoging
van
7 december 2012

investerings zijn, niet langer een prioritaire investeringsas voor Aedifica.

De vastgoedbevak heeft eveneens andere, kleine gebouwen (kantoren, semi-industrieel en grondreserves) die in de reporting met de hotels samen worden genomen.

1.2. Groeibeleid

Tussen 31 december 2006 en 31 december 2012 is Aedifica erin geslaagd om van de 36^{ste} naar de 14^{de} plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België (volgens de "Investors Directory 2013", uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2013).

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

- Een betere liquiditeit – belangrijk criterium voor de investeerders;
- Een betere diversificatie van de risico's;
- Een grotere capaciteit om investeringsopportuniteiten in de markt te grijpen;
- Een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau;
- 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 vastgoedmarkt te investeren en analyseert voortdurend de huisvestingsbehoeften die uit demografische evoluties ontstaan. De nieuwe sectoren die de bevak zouden kunnen interesseren, zouden residentieel moeten zijn en zouden woonfuncties moeten combineren met zorg- en/of opvangfuncties.

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

2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2013

2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2013

De belangrijkste gebeurtenis van het jaar is ongetwijfeld de kapitaalverhoging in het eerste semester. Op 16 november 2012 is Aedifica gestart met een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 99,8 miljoen €. De hoofddreden voor deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeistrategie van de bevak verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van ca. 50 tot 55 % te handhaven. De bevak heeft aldus op 7 december 2012 2.697.777 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 37,00 € per aandeel, hetzij 99.817.749 € (inclusief uitgiftepremie). Deze nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en ze hebben recht op een pro rata temporis dividend met ingang vanaf 7 december 2012.

Deze operatie was de grootste openbare kapitaalverhoging van 2012 in België.

Bij sluiting van de beurs op 28 juni 2013 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap ongeveer 470 miljoen € (tegen 324 miljoen € op 15 november 2012, net voor de lancering van de operatie).

Onmiddellijk na deze kapitaalverhoging, had Aedifica al twee investeringen in de sector van de huisvesting voor senioren aangekondigd. Op 30 juni 2013 bedragen de investeringsverbintenissen die sinds de kapitaalverhoging van december 2012 getekend werden, 74 miljoen € (waarvan 11 miljoen € vastgoedbeleggingen in exploitatie, 8 miljoen € vastgoedbeleggingen in exploita-

Investerings sinds de kapitaalverhoging van 7 december 2012 (in miljoen €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelings- projecten	Totaal
	uitgevoerd	onderworpen aan opschorten- de voorwaarden		
Residentie Sporenpark	-	-	17	17
Résidence Cheveux d'Argent	4	-	3	7
't Hoge	3	-	5	8
Helianthus	4	-	3	7
Seniorenzentrum AGO Herkenrath	-	8	-	8
Pont d'Amour	-	-	8	8
Au Bon Vieux Temps	-	-	10	10
Résidence l'Air du Temps	-	-	6	6
Op Haanven	-	-	3	3
Totaal op 30 juni 2013	11	8	55	74

tie waarvan bij afsluiting van het boekjaar de verwerving nog aan opschortende voorwaarden onderworpen was, en 55 miljoen € ontwikkelingsprojecten). Al deze investeringen, opgenomen in de tabel hieronder, situeren zich in het segment van de huisvesting voor senioren.

De acquisities van het boekjaar worden in secties 2.1.1 en 2.1.2. hieronder beschreven evenals in de persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.be. De aanschaffingswaarden vermeld in sectie 3.1.1 voldoen aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

2.1.1. Acquisities

— 12 juli 2012: Résidence du Lac (Brussel)

De buitengewone algemene vergadering van Aedifica heeft op 12 juli 2012 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. Als gevolg hiervan is 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 € aan Aedifica overgedragen. De plannen en voorafgaande studies met betrekking tot een residentieel vastgoedproject (een appartementsgebouw) 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.

— 20 augustus 2012: Gebouw Ring (Antwerpen)

Op 20 augustus 2012 heeft Aedifica een appartement in het gebouw Ring in Antwerpen (Plantin-Moretuslei 107-115) verworven. Aedifica is sindsdien eigenaar van 88 van de 98 appartementen van dit gebouw (dat in 2007 aan de portefeuille van Aedifica werd toegevoegd).

— 18 december 2012: Project "Residentie Sporenpark" (Beringen)

Aedifica verwierf op 18 december 2012 een terrein van ongeveer 6.500 m² op de voormalige mijnsite van Beringen-Mijn in de provincie Limburg.

Deze site, gelegen tussen de Stationsstraat en de Koolmijnlaan, zal een metamorfose ondergaan dankzij het project be-MINE dat tot 2020 loopt. De drie partners van het project be-MINE zijn DMI Vastgoed, Van Roey Vastgoed en de Limburgse investeringsmaatschappij LRM. DMI Vastgoed en Van Roey Vastgoed zijn toonaangevende en multidisciplinaire projectontwikkelaars. LRM is een investeerder en biedt ondernemers een unieke combinatie van risicokapitaal en vastgoed. Het project beoogt de herontwikkeling van de site in meerdere zones, in een combinatie van cultuur (mijnmuseum, voorstellingen, tentoonstellingen), shopping (via een winkelcentrum) en ontspanning (sportactiviteiten, zoals een nieuw gemeentelijk zwembad), naast woon- en werkgelegenheid. De geplande woonwijk "Houtpark" zal

diverse woonvormen bevatten: eengezinswoningen, appartementen, een rustoord en serviceflats. In deze context zal Aedifica deelnemen aan het project door de bouw van een rustoord die in de zomer van 2013 zal aanvangen. De voorlopige oplevering is gepland voor het najaar van 2014. Uiteindelijk zal het rustoord 110 vergunde bedden en 17 serviceflats tellen, met een oppervlakte van ca. 9.300 m².

Aedifica voorziet een investeringsbudget van 17,4 miljoen € voor de realisatie van dit rustoord. Het project zal volledig gefinancierd worden door lopende kredietlijnen van de bevak.

Het rustoord "Residentie Sporenpark" zal door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat worden op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Het verwachte huurrendement van deze operatie zal ca. 6 % bedragen.

— 20 december 2012: Résidence Les Cheveux d'Argent (Sart-lez-Spa)

Aedifica heeft op 20 december 2012 alle aandelen verworven van de "NV Immo Cheveux d'Argent", die de eigenaar is van het rustoord "Résidence Les Cheveux d'Argent" in Sart-lez-Spa in de provincie Luik.

Het rustoord "Résidence Les Cheveux d'Argent" telt momenteel 80 vergunde bedden. Het rustoord wordt door de groep Senior Living Group uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel huurrendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde van het rustoord die als basis voor de berekening van de prijs van de aandelen is weerhouden, bedraagt ca. 4 miljoen €.

"Résidence Les Cheveux d'Argent" is gelegen in een prachtig kader op een perceel van ongeveer 3,9 ha. De site biedt een potentieel voor toekomstige ontwikkeling. Een uitbreiding van 20 serviceflats wordt momenteel bestudeerd met de uitbater van het rustoord. Een investeringsbudget van ca. 3 miljoen € is reeds gereserveerd voor de realisatie van deze uitbreiding.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013 is de "NV Immo Cheveux d'Argent" met Aedifica NV gefusioneerd.

— 26 maart 2013: 't Hoge (Kortrijk)

Aedifica heeft, op 26 maart 2013, de controle verworven van de naamloze vennootschap "Terinvest", die de eigenaar is van het rustoord " 't Hoge" in Kortrijk in West-Vlaanderen.

Deze vennootschap is tevens eigenaar van een perceel gelegen naast het rustoord. Het rustoord telt momenteel 62 vergunde bedden en wordt door de groep Senior Living Group uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel triple net rendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde van de site die als basis voor de berekening van de prijs van de aandelen is weerhouden, bedroeg 3,3 miljoen €.

151
Mio €
pipeline van
projectontwikkelingen

Het rustoord “ ’t Hoge” geniet van een uitstekende ligging in een residentiële wijk, dichtbij het ziekenhuis AZ Groeninge, de Kennedylaan en de KULAK campus. Op het perceel naast het rustoord zal een uitbreiding gerealiseerd worden zodat de totale capaciteit van de site op 82 eenheden (65 bedden en 17 serviceflats) zal gebracht worden. De stedenbouwkundige vergunning werd al bekomen. Bovendien zal het bestaande gebouw gerenoveerd worden. Het voorziene investeringsbudget voor de realisatie van deze uitbreiding en renovatie wordt geschat op ca. 5 miljoen €.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013 is de naamloze vennootschap “Terinvest” met Aedifica NV gefusioneerd.

— 17 april 2013: Helianthus (Melle)

Aedifica heeft op 17 april 2013 de controle verworven van de site van het woonzorgcentrum “Helianthus” in Melle, in Oost-Vlaanderen (deels via de verwerving van de controle over de gewone commanditaire vennootschap “Kasteelhof-Futuro”, eigenaar van het rustoord “Helianthus” en deels via de rechtstreekse verwerving van een gebouw met 5 serviceflats).

Het woonzorgcentrum “Helianthus” is gelegen in een privé park van 1 ha, in een groene en residentiële wijk tegenover het Paters Jozefieten College. De site omvat een oud landhuis, een rustoord met 42 vergunde bedden en een serviceflatgebouw met 5 appartementen (47 eenheden in totaal voor de hele site). De site wordt via de vzw Helianthus door de groep Senior Living Group uitgebaat op basis van triple net erfpachtovereenkomsten van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomsten genereren een initieel triple net rendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedroeg 4 miljoen €.

Een uitbreidingsproject van ca. 20 serviceflats wordt momenteel bestudeerd om de totale capaciteit van de site op ca. 67 eenheden te brengen. Het voorziene investeringsbudget voor de realisatie van deze uitbreiding wordt geschat op ca. 3 miljoen €.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013 is de gewone commanditaire vennootschap “Kasteelhof-Futuro” met Aedifica NV gefusioneerd.

— 20 juni 2013: Seniorenzentrum AGO Herkenrath (Bergisch Gladbach)

Aedifica heeft op 20 juni 2013 de acquisitie in Duitsland van het rustoord “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” gemeld.

Aedifica heeft het betrokken gebouw rechtstreeks aangekocht. De koopakte die op 20 juni 2013 in Frankfurt voor notaris werd getekend was zoals in Duitsland gebruikelijk is, nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Deze voorwaarden werden in juli vervuld, waarna Aedifica de koopprijs heeft betaald en automatisch op 1 augustus 2013 de eigendom en het genot van het gebouw heeft verworven.

De transactie werd door middel van de kredietlijnen van de vastgoedbevak en door de overname van een

bestaand krediet (bij de Bank für Sozialwirtschaft) op het gebouw gefinancierd. De impact op de schuldgraad van Aedifica bedroeg minder dan 1 %.

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

Het rustoord wordt door een dochteronderneming van de groep AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (“AGO groep”) uitgebaat op basis van een niet opzegbare lange termijnhuurovereenkomst. Deze huurovereenkomst is een “double net”-overeenkomst, dwz dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn. De resterende duur van de overeenkomst bedraagt 22 jaar. Het initiële brutohuurrendement (double net) voor deze operatie bedraagt ongeveer 7,25 %. De conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw bedraagt 8 miljoen €.

De AGO groep is een kwaliteitsvolle uitbater die geniet van een uitstekende reputatie in de Duitse markt. Deze operator baat een tiental woonzorgcentra uit. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Keulen.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een Duitse kwaliteitsvolle speler in de sector van zorg en huisvesting.

2.1.2. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

— 18 januari 2013: oplevering van Koning Albert I (Dilbeek)

Fase I van de renovatie en uitbreiding van het rustoord Koning Albert I in Dilbeek werd afgerond op 18 januari 2013, een paar maanden eerder dan oorspronkelijk gepland. Een nieuwe vleugel, goed voor een investering van ca. 5 miljoen €, werd op die datum in gebruik genomen.

Ter herinnering, deze site, die een park van meer dan 3 ha, een kasteel en diverse recentere uitbreidingen bevat, werd in 2011 verworven met de bedoeling een belangrijk renovatie- en uitbreidingsproject van 11 miljoen € uit te voeren. Het budget voor fase II bedraagt nog ca. 7 miljoen €.

— 25 april 2013: voltooiing van de uitbreidings- en renovatiewerken van Seniorerie La Pairelle (Wépion)

Fase II van de uitbreidings- en renovatiewerken van het rustoord “Seniorerie La Pairelle” in Wépion, werd op 25 april 2013 opgeleverd.

Ter herinnering, het rustoord, aan de oevers van de Maas nabij Namen, werd in 2008 voor 3 miljoen € samen met twee aangrenzende percelen verworven. Het rustoord, gebouwd in de jaren '90, telde 51 vergunde bedden en leverde een initieel nettorendement van 6,3 % op. In het kader van de erfpachtovereenkomst met de uitbater van

het rustoord (de groep Armonea, een toonaangevende speler in België op het vlak van seniorenzorg) heeft Aedifica een akkoord gesloten voor de financiering van de uitbreiding en renovatie van de site. Deze werken laten de uitbater toe het aantal bedden op de site te verdubbelen.

De uitbreiding en de renovatie van het rustoord werden in twee fases gerealiseerd:

- Fase I: bouw van een nieuw gebouw op de twee aangrenzende percelen aan het bestaande rustoord,
- Fase II: uitbreiding en renovatie van het gebouw dat verworven werd in 2008.

De eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd op 26 januari 2012. De investering bedroeg 6,4 miljoen € (inclusief terrein). Het rustoord telde dan 51 vergunde bedden, m.n. dezelfde capaciteit als vóór de uitbreiding omdat de bewoners van de initiële gebouwen naar het nieuwe gebouw verhuisd werden.

De tweede fase van het project werd op 25 april 2013 opgeleverd. De investering van 2,2 miljoen € heeft toegelaten om 67 vergunde bedden toe te voegen aan het bestaande aantal vergunde bedden.

De uitbreidingen en de renovaties van de site werden gerealiseerd op basis van de meest recente technieken inzake thermische isolatie en energieprestaties ($K=27$ voor de nieuwe gebouwen; $K=40$ voor de gerenoveerde delen), beter dan de huidige normen.

Uiteindelijk is het totale aantal bedden van de site nagenoeg verdubbeld om het te brengen van 51 vergunde bedden naar 118. De totale investering na de uitbreiding en de renovatie bedroeg ca. 11,2 miljoen €. De jaarlijkse huur, na de oplevering van al de werken, zal ca. 0,7 miljoen € bedragen, d.w.z. een triple net huurrendement van ca. 6,4 %.

- 28 mei 2013: oplevering van De Edelweis (Begijnendijk)

Fase I van de uitbreidingswerken van het rustoord De Edelweis in Begijnendijk, werd op 28 mei 2013 opgeleverd. Deze uitbreiding die een investeringsbudget van minder dan 2 miljoen € vertegenwoordigt, werd op 1 juni 2013 in gebruik genomen.

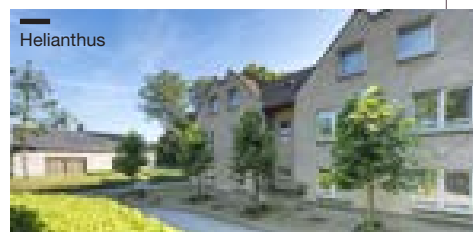
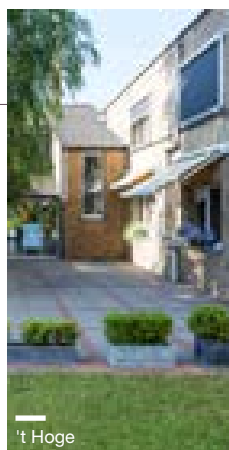
Ter herinnering, de site werd in 2010 verworven met de bedoeling een uitbreidingsproject voor een budget van ca. 3 miljoen € te realiseren. Het resterende budget voor fase II bedraagt ca. 1 miljoen €.

2.1.3. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2013.

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- De Edelweis (uitbreiding fase II van een rustoord in Begijnendijk);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);

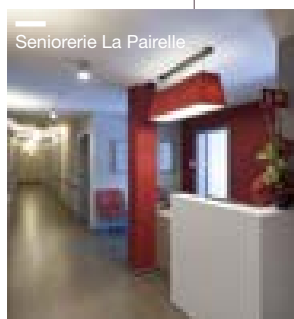
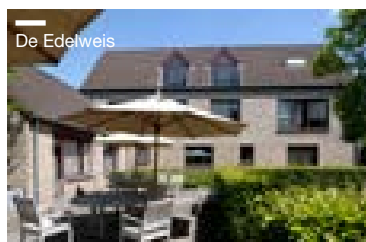


Voornaamste acquisities tijdens het boekjaar 2012/2013

- 18 december 2012: 1 rustoordproject in Beringen: “Residentie Sporenpark”
- 20 december 2012: 1 rustoord in Sart-lez-Spa: “Résidence Les Cheveux d’Argent”
- 26 maart 2013: 1 rustoord in Kortrijk: “t Hoge”
- 17 april 2013: 1 rustoord in Melle: “Helianthus”
- 20 juni 2013: 1 rustoord in Bergisch Gladbach: “Seniorenzentrum AGO Herkenrath”

Opleveringen tijdens het boekjaar 2012/2013

- 18 januari 2013: “Koning Albert I” in Dilbeek
- 25 april 2013: “Seniorerie La Pairelle” in Wépion
- 28 mei 2013: “De Edelweis” in Begijnendijk



- Koning Albert I (fase II en III, renovatie en uitbreiding van een rustoord in Dilbeek);
- Eyckenborch (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Gooik);
- Wemmel (bouw van een nieuw rustoord in Wemmel);
- Larenschhof (fase III, uitbreiding van een rustoord in Laarne).

In de loop van het boekjaar werden de renovatie- en uitbreidingswerken van het rustoord 't Hoge in Kortrijk gestart.

2.1.4. Andere gebeurtenissen

— 10 september 2012: nieuwe uitbater in Wanlin

De groep Armonea heeft de bewoners (en de vergunde bedden) van het rustoord Logis de Famenne in Wanlin naar het nieuwe (in april 2012 opgeleverde) rustoord Pont d'Amour in Dinant verhuisd. Na deze verhuizing is Armonea uiteraard haar verbintenissen als erfpachter van de site Logis de Famenne blijven naleven.

Na onderzoek in overleg met Aedifica van verschillende herbestemmingsmogelijkheden is een nieuwe operator voor de site in Wanlin gevonden. De nieuwe operator heeft de verbintenissen als erfpachter sinds 10 september 2012 overgenomen.

De nieuwe uitbater van de site is de groep Le Carrosse. Le Carrosse is een groep van instellingen die in België aan personen met een mentale beperking, al dan niet gekoppeld aan andere pathologieën, permanente collectieve huisvesting bieden. De groep verwelkomt vandaag meer dan 250 residenten verspreid over 10 sites in België. De groep heeft de site "Logis de Famenne" omgedoopt tot "La Boule de Cristal".

— 25 oktober 2012: verkoop van een appartement in Broqueville 8 (Brussel)

Op 25 oktober 2012 heeft Aedifica één appartement verkocht in het gebouw Broqueville 8 (in Brussel) dat in mede-eigendom is. Deze verkoop heeft een netto-meerwaarde van ca. 25 % opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde van het pand die op 30 september 2012 bepaald werd. De vastgoedbevak is nu eigenaar van 6 appartementen in het gebouw.

— 26 oktober 2012: Financiële communicatie in het Engels

Op 26 oktober 2012 is aan de financiële communicatie van Aedifica een nieuwe dimensie toegevoegd met de Engelse vertaling van zowel haar persberichten (beschikbaar sinds 26 oktober 2012) als haar jaarlijks financieel verslag. Deze documenten worden op de website van de vastgoedbevak gepubliceerd.

— 15 februari 2013: nieuwe website

Sinds 15 februari 2013 is de nieuwe website van de vastgoedbevak online op www.aedifica.be. In haar streven naar financiële transparantie wil de vastgoedbevak dat de informatie overzichtelijk gepresenteerd en gemakkelijk bereikbaar zou zijn. De structuur van de nieuwe

website is niet ingrijpend gewijzigd, maar de nieuwe site is opgefrist, heeft een moderne stijl en is aangepast aan de nieuwe mogelijkheden op informaticagebied, die een betere weergave op tablets en smartphones bieden.

— 18 maart 2013: Aedifica opgenomen in de EPRA indexen

Sinds 18 maart 2013 is het aandeel Aedifica in de EPRA indexen opgenomen. Bij het laatste kwartaal-nazicht in maart 2013 van de samenstelling van deze indexen voldeed het aandeel Aedifica inderdaad aan alle opnamecriteria die door EPRA worden bepaald. We verzijen de lezer naar pagina 44 van het hoofdstuk "EPRA" voor meer gedetailleerde informatie erover.

— 27 juni 2013: bijkomende investeringen in vier rustoorden (Dinant, Mont-Saint-Guibert, Chênee en Veerle-Laakdal)

Aedifica heeft op 27 juni 2013 een reeks nieuwe uitbreidingsprojecten in het segment van de huisvesting voor senioren gemeld. Deze betreffen de vier volgende rustoorden in de bestaande portefeuille:

- Pont d'Amour (in Dinant): Het huidige rustoord, in 2012 opgeleverd, omvat 74 vergunde bedden. Het perceel (3,9 ha) waarop dit rustoord gebouwd is, biedt de mogelijkheid om een uitbreidingsproject te realiseren (fase II) zodat de operator van het rustoord, Armonea, de capaciteit van het rustoord op 150 bedden zal kunnen brengen. De stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding is recent in juni 2013 afgeleverd. De voorlopige oplevering van fase II is voorzien voor midden 2015. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding wordt geschat op ca. 8 miljoen €. De erfpacht zal verlengd worden tot 27 jaar vanaf de toekomstige voorlopige oplevering van fase II. Deze erfpachtovereenkomst zal na de uitbreiding een triple net rendement van ca. 6 % opbrengen.

- Au Bon Vieux Temps (in Mont-Saint-Guibert): De site in Mont-Saint-Guibert omvat heden het rustoord "Au Bon Vieux Temps" (met 43 vergunde bedden) en een perceel ernaast waarop de villa "Corbais 18" is gelegen. Op de beschikbare grond zal, na de sloop van de villa, een nieuwbouwproject gerealiseerd worden, met name de bouw van een nieuw rustoord. Hiervoor was reeds een investeringsbudget van 7 miljoen € goedgekeurd. Dit nieuwbouwproject werd inmiddels herwerkt en uitgebreid. Uiteindelijk zal op de site enerzijds een nieuw gebouw met 69 vergunde rustoordbedden en 29 serviceflats opgericht worden en wordt anderzijds het oude rustoordgebouw behouden. Dit oude gebouw zal in de toekomst nog herontwikkeld worden. Dit project zal de operator van de site, de groep Senior Living Group, toelaten om de totale capaciteit van de site te verhogen tot 98 eenheden. Het investeringsbudget voor de bouw van het nieuwe rustoordgebouw wordt geschat op ca. 10 miljoen €. De erfpacht zal verlengd worden tot 27 jaar vanaf de voorlopige oplevering van het nieuwe gebouw. Deze erfpachtovereenkomst zal na de bouw van het nieuwe rustoord een triple net

27
Mio €
bijkomende
investeringen
voor 4 rustoorden
aangekondigd op
27 juni 2013

rendement van ca. 6 % bieden. De aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor dit project wordt op korte termijn verwacht.

- **Résidence l'Air du Temps (in Chênée):** Het rustoord "Résidence l'Air du Temps", dat in 2008 verworven werd, omvat nu 88 vergunde bedden. Aedifica heeft op 27 juni 2013 een perceel naast het rustoord aangekocht om een uitbreidingsproject te kunnen realiseren (14 kamers en 33 serviceflats). Tevens zal het bestaande rustoordgebouw gerenoveerd worden. Dit uitbreidings- en renovatieproject zal de operator, Senior Living Group, toelaten de totale capaciteit van de site te verhogen tot 121 eenheden. Het totale investeringsbudget (aankoop van het perceel en het uitbreidings- en renovatieproject) wordt geschat op ca. 6 miljoen €. De erfpacht zal verlengd worden tot 27 jaar vanaf de toekomstige voorlopige oplevering van de uitbreiding. Deze erfpachtovereenkomst zal na de realisatie van de projecten een triple net rendement van ca. 6 % genereren. De stedenbouwkundige vergunning zal op korte termijn worden aangevraagd.
- **Op Haanven (in Veerle-Laakdal):** De site van het rustoord "Op Haanven", die in 2008 verworven werd, omvat nu een rustoord met 87 vergunde bedden en 3 serviceflats. Het voorgestelde bouwen renovatieproject bestaat uit de vernieuwbouw van het oude deel van het bestaande rustoord en de uitbreiding ervan met een nieuwe vleugel. Dit project zal de operator van de site, Senior Living Group, toelaten om de kwaliteit en de capaciteit van de site te verbeteren. Het investeringsbudget voor dit project wordt geschat op ca. 3 miljoen €. De erfpacht zal verlengd worden tot 27 jaar vanaf de toekomstige voorlopige oplevering van het project. Deze erfpachtovereenkomst zal na de realisatie van het project een triple net rendement van ca. 6 % bieden. De stedenbouwkundige vergunning zal op korte termijn worden aangevraagd.

De hierboven vermelde operaties zullen door lopende kredietlijnen van de bevak gefinancierd worden.

2.1.5. Financiering

Aedifica heeft in januari en mei 2013 in het kielzog van de kapitaalverhoging in geld van 7 december 2012, voor een bedrag van 95 miljoen € vrijwillig afstand gedaan van twee niet opgenomen tranches van de club deal van 150 miljoen €, die overigens in juli 2013 zou vervallen.

In het kader van de herfinanciering van deze club deal, zijn vier nieuwe kredietlijnen afgesloten:

- het deel van ING in de club deal werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen € op 4 april 2013 voor een periode van 2 jaar;
- het deel van Bank Degroef in de club deal werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen €, afgesloten op 7 mei 2013 en in

Ensemble Souveraine



werking getreden op 23 juli 2013 voor een periode van 5 jaar;

- het deel van Bank LB Lux in de club deal werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 25 miljoen €, afgesloten op 26 juni 2013 en in werking getreden op 23 juli 2013 voor een periode van 3 jaar;
- het deel van BNP Paribas Fortis in de club deal werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 32 miljoen €, afgesloten op 27 juni 2013 en in werking getreden op 23 juli 2013 voor een periode van 5 jaar.

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

Voor een up to date overzicht van de kredietlijnen, verwijzen we de lezer naar de sectie 2.2. "Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2013" van dit geconsolideerde beheersverslag.

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2013

2.2.1. Evolutie van de portefeuille

- **29 augustus 2013: Acquisitie van "Salve" (Brasschaat) en "Plantijn" (Kapellen)**

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

Het rustoord "Salve" is gelegen in het hart van een residentiële wijk in Brasschaat. Het rustoord dat vandaag 117 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonea (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar, die sedert juni 2013 loopt. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6 % op. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is er thans een herontwikkelingsproject op de site in uitvoering (in twee fases). Het project omvat de sloop en herbouw van het oude gedeelte van het rustoord (dat van de vroege 20ste eeuw dateert) en de complete renovatie van de moderne delen (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). De voorlopige oplevering van fase I is in het voorjaar 2014 gepland.

Het rustoord "Plantijn" is gelegen in een residentiële wijk, dichtbij het centrum van Kapellen. Het rustoord dat vandaag 110 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonea uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar, die sedert juni 2013 loopt. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6 % op. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is de herontwikkeling van de site voorzien. Het project betreft de renovatie van de bestaande gebouwen (met name een gebouw uit de vroege 20ste eeuw en een

**17,0
Mio €**
resultaat vóór IAS 39
en IAS 40 op
30 juni 2013

modernere uitbreiding die in 1972 en in 1986 werd toegevoegd) en de uitbreiding van de site met een nieuwbouw op een perceel naast het rustoord. De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds afgeleverd. De exacte planning van de werken is nog niet definitief.

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

— 29 august 2013: Voltooiing van een nieuw rustoord “Hestia” (Wemmel)

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

Het rustoord is gelegen in een residentiële wijk van Wemmel. Het heeft een totale capaciteit van 222 bedden en is daarmee het grootste rustoord in de portefeuille van Aedifica. De site wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtvereenkomst van 27 jaar. De aanschaffingswaarde (met inbegrip van de aankoop van het terrein en de bouw van het gebouw) bedraagt ca. 20 miljoen €. Deze investering zal een initieel triple net rendement van ca. 6 % genereren.

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

— Vastgoedbeleggingen op 31 augustus 2013

Na de hierboven vermelde acquisities en oplevering bedraagt de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 658 miljoen €.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 131 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 334.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 838 appartementen waarvan:
 - 543 niet gemeubelde appartementen;
 - 295 gemeubelde appartementen;
- 41 rustoorden met 4.028 rustoordbedden, 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen en 1 gebouw bestemd voor permanente huisvesting van personen met een mentale beperking;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in reële waarde):

- 59 % huisvesting voor senioren;
- 30 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
 - 20 % gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen;
- 11 % hotels en andere gebouwen.

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

- 99 % in België waarvan:
 - 43 % in Brussel;
 - 40 % in Vlaanderen;
 - en 16 % in Wallonië.
- 1 % in Duitsland.

2.2.2. Financiering

Aedifica heeft op 1 augustus 2013 een (door de Bank für Sozialwirtschaft verstrekt) bestaand krediet van 6 miljoen € overgenomen in het kader van de acquisitie van het gebouw “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” (zie sectie 2.1.1. hierboven).

Op 5 augustus 2013 heeft Aedifica een nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € afgesloten met BNP Paribas Fortis. Deze kredietlijn treedt in werking op 6 augustus 2013 voor een periode van 4 jaar.

Rekening houdend met deze twee elementen, met de vervaldatum van de club deal in juli 2013 en van een bilaterale kredietlijn op 6 augustus 2013, zien de vervaldatum van de kredietlijnen van Aedifica er als volgt uit (in miljoen €):

— Juni 2014 :	30
— Augustus 2014 :	15
— April 2015 :	50
— Oktober 2015 :	30
— Juni 2016 :	55
— Juli 2016 :	30
— Augustus 2016 :	15
— Januari 2017 :	30
— Augustus 2017 :	30
— Juni 2018 :	32
— Juli 2018 :	30
— 2021 :	8
	355

3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2013

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 2013

Tijdens het boekjaar (1 juli 2012 – 30 juni 2013) is de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen met 50 miljoen € gestegen van 593 miljoen € tot 643 miljoen € (+8%). Naast de investeringen in projectontwikkelingen (19 miljoen € met inbegrip van de variatie van de reële waarde ten belope van 3 miljoen €) komt deze stijging voornamelijk voort uit de acquisities gerealiseerd tijdens het boekjaar (zie sectie 2.1.1. hieronder), uit de lopende

projectontwikkelingen opgeleverd gedurende het boekjaar (zie sectie 2.1.2. hieronder) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+6 miljoen € of +1,05%). Deze variatie die uit de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen voortvloeit, wordt als volgt geventileerd:

- residentiële of gemengde gebouwen: -0,9 miljoen €, hetzij -0,7%;
- gebouwen met gemeubelde appartementen: +0,9 miljoen €, hetzij +1,4%;
- huisvesting voor senioren: +7,3 miljoen €, hetzij +2,2%;
- hotels en andere: -1,0 miljoen €, hetzij -1,4%.

Indien de in sectie 3.2 vermelde huuraanpassingen uitgesloten worden, zou de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie +9,4 miljoen €, hetzij +1,57%, bedragen.

Op 30 juni 2013 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 127 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 305.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 838 appartementen waarvan:
 - 543 niet gemeubelde appartementen;
 - 295 gemeubelde appartementen;
- 37 rustoorden met 3.499 rustoordbedden, 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen en 1 gebouw bestemd voor permanente huisvesting van personen met een mentale beperking;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekende dit (in reële waarde):

- 56 % huisvesting voor senioren;
- 32 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
 - 22 % gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen.
- 12 % hotels en andere gebouwen.

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

- 46 % in Brussel;
- 37 % in Vlaanderen;
- 17 % in Wallonië.

De bezettingsgraad (zie lexicon) voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 97,4% op 30 juni 2013, een zeer hoog niveau hoewel marginaal onder de records opgetekend tijdens het vorige boekjaar (97,8% op 30 juni 2012).

De bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen bedraagt 82,6 % over het boekjaar. Dit is hoger dan de bezettingsgraad van 82,3 % voor het boekjaar 2011/2012. We herinneren eraan dat de exploitatie van de gemeubelde appartementen een toegenomen seizoenseffect kent (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat). Aedifica maakt bovendien gebruik van de huidige conjunctuurvertraging om

gemeubelde appartementen te renoveren. Zo waren tijdens het afgelopen boekjaar, 36 van de 295 gemeubelde appartementen (12 % van de eenheden) tijdelijk niet beschikbaar voor verhuur wegens renovatie.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 98 % op 30 juni 2013.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar, wat identiek is ten opzichte van die op 30 juni 2012 (18 jaar). Volgens de "Belgian REIT Overview" (die elke maand door Bank Degroof uitgegeven wordt), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

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 2012 tot 30 juni 2013. 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.

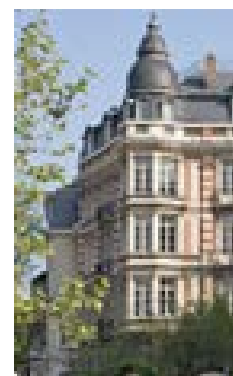
De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 6 % ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 36,2 miljoen €. Dit stemt, op 0,1 miljoen € na, overeen met de vooruitzichten (ter herinnering, de vooruitzichten – gepubliceerd in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van 7 december 2012 – voorzien een omzet van 36,3 miljoen € waarbij echter met een hypothetische investering van 40 miljoen € rekening is gehouden als eerste investering na kapitaalverhoging).

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+1,9 miljoen €, hetzij +6 % of -2 % bij ongewijzigde portefeuille) is hieronder vermeld:

- Residentiële of gemengde gebouwen: -0,3 miljoen €, hetzij -4% (of -4% bij ongewijzigde portefeuille);
- Gebouwen met gemeubelde appartementen: -0,2 miljoen €, hetzij -4% (of -7% bij ongewijzigde portefeuille);
- Huisvesting voor senioren: +2,0 miljoen €, hetzij +11% (of +3% bij ongewijzigde portefeuille);
- Hotels en andere: +0,4 miljoen €, hetzij +9% (of -7% bij ongewijzigde portefeuille).

De hiervoor vermelde sectorale variaties bij ongewijzigde portefeuille zijn grotendeels in lijn met de tendensen die reeds in de tussentijdse verklaring van 14 mei 2013 en in het halfjaarlijks financieel verslag van

Tervuren 13A/B



19 februari 2013 werden opgetekend. De huren van drie sites, in de segmenten “hotels” en “residentiële en gemengde gebouwen”, werden verminderd (zoals geanticipeerd in de vooruitzichten) meestal voor in de tijd beperkte periodes zodat het huurniveau voor de betrokken ondernemingen draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kunnen worden. De evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille van het segment van de huisvesting van senioren (+3%) toont de relevantie van de investeringsstrategie in dit segment aan, dat al meer dan 50% van de omzet en meer dan 70% van het operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille van de bevak genereert.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 36,1 miljoen € (+5% ten opzichte van 30 juni 2012).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 34,6 miljoen € (op 30 juni 2012: 32,6 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 31,2 miljoen € (op 30 juni 2012: 29,5 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge (zie lexicon) van 87% (op 30 juni 2012: 86%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 3,9 miljoen € (op 30 juni 2012: 3,4 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 5% tot 27,5 miljoen € (op 30 juni 2012: 26,2 miljoen €), hetgeen een exploitatiemarge (zie lexicon) van 76% impliceert (op 30 juni

2012: 76%). Deze marge is beter dan de vooruitzichten (75%).

Rekening houdende met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van de bevak 10,0 miljoen € (30 juni 2012: 10,7 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,2 % vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is identiek aan de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,2%) en aan die opgenomen in de vooruitzichten (4,2%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten 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 10,5 miljoen € (op 30 juni 2012: 10,8 miljoen €), lager dan de vooruitzichten (10,8 miljoen €).

In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 70 k€; 30 juni 2012: 54 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 17,0 miljoen € (30 juni 2012: 15,3 miljoen €), hetzij 1,95 € per aandeel (30 juni 2012: 2,14 € per aandeel). De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is

Antares



Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)

	30 juni 2013	30 juni 2012
Huurinkomsten	36.230	34.340
Met verhuur verbonden kosten	-147	-51
Nettohuurresultaat	36.083	34.289
Operationele kosten ¹	-8.549	-8.119
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	27.534	26.170
Exploitatiemarge ² %	76 %	76 %
Financieel resultaat vóór IAS 39	-10.460	-10.796
Belastingen	-70	-54
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	17.004	15.320
Aantal dividendrechten ³	8.715.339	7.153.096
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	1,95	2,14
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	17.004	15.320
IAS 40 impact ⁴	9.013	9.423
IAS 40 impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	54
IAS 39 impact ⁵	1.600	-9.459
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	27.671	15.338
Noemer (IAS 33)	8.715.370	7.152.918
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,17	2,14

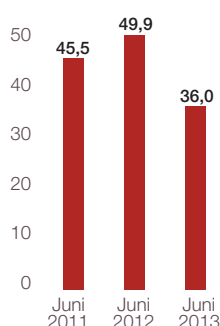
1. Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening. 2. Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat. 3. Berekend op basis van het pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven. 4. Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. 5. Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is wel hoger dan de vooruitzichten (16,3 miljoen €, hetzij 1,86 € per aandeel).

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 2012 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 2013), die in het resultaat opgenomen is, + 1,05 %, of +6,2 miljoen € (30 juni 2012: +1,58% of +9,1 miljoen €). Dit bevestigt de positieve tendens die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt. Een variatie in reële waarde van +2,8 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+0,4 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 9,0 miljoen € (tegen +9,4 miljoen € vorig boekjaar). Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** vloeit voort uit de transacties beschreven in sectie 2.1.4. van dit geconsolideerde 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

Schuld ratio (%)



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 16,8 miljoen €) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (multi-callable interest rate swaps of "multi-callable IRS", caps of collars, opgenomen in de activa van de balans voor een reële waarde van 525 k€ en de passiva van de balans voor een reële waarde van 15,6 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen, maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt -31.847 k€ (ten bedrage van 32.373 k€ op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans geboekt en ten bedrage van 526 k€ op lijn I.E. van de activazijde van de geconsolideerde balans geboekt). Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (656 k€) bedraagt de IAS 39 impact op het eigen vermogen van de bevak 32.503 k€. Naargelang het type instrument wordt de IAS 39 impact (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2012 en 30 juni 2013 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (+1,6 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (+1,3 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 2013) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 27,7 miljoen € (30 juni 2012: 15,3 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share zoals gedefinieerd door IAS 33 en berekend in toelichting 26) bedraagt 3,17 € (30 juni 2012: 2,14 €).

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)

	30 juni 2013	30 juni 2012
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	642.844	592.717
Andere activa opgenomen in de schuld ratio	8.827	16.337
Andere activa	526	38
Totaal activa	652.197	609.092
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	414.662	303.023
Impact IAS 39 ¹	-32.503	-35.447
Eigen vermogen	382.159	267.576
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuld ratio	234.821	303.921
Andere verplichtingen	35.217	37.595
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	652.197	609.092
Schuld ratio (%)	36,0 %	49,9 %

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

Rietdijk



Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks, bedraagt 17,9 miljoen € (30 juni 2012: 15,9 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 2,04 € per aandeel (30 juni 2012: 2,22 € per aandeel). De daling van het statutaire gecorrigeerde resultaat per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012.

3.3 Geconsolideerde balans

Op 30 juni 2013 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99 % uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2012: 97%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40 norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen), en die een bedrag van 643 miljoen € (30 juni 2012: 593 miljoen €) vertegenwoordigen.

Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2013: 614 miljoen €; 30 juni 2012: 583 miljoen €) stijgen ten bedrage van 31 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 16 miljoen € verklaard door investeringsoperaties (zie sectie 2.1.1. hierboven), voor 9 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.2. hierboven) en voor 6 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (30 juni 2013: 29 miljoen €; 30 juni 2012: 9 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.3. hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget gedetailleerd in sectie 2.2.2 van het vastgoedverslag hieronder.

De “**andere activa opgenomen in de schuldratio**” vertegenwoordigen 1 % van het totaal van de balans (30 juni 2012: 3 %).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvalueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen van oktober 2010 en december 2012. Het kapitaal bedraagt 254 miljoen € op 30 juni 2013 (30 juni 2012: 184 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2013 65 miljoen € (30 juni 2012: 34 miljoen €). Ter herinnering,

de IFRS normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 415 miljoen € vóór IAS 39 impact (30 juni 2012: 303 miljoen €);
- of 382 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2012: 268 miljoen €).

Op 30 juni 2013 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) opgenomen worden, 235 miljoen € (30 juni 2012: 304 miljoen €), waarvan 227 miljoen € (30 juni 2012: 296 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 36,0% op geconsolideerd niveau (30 juni 2012: 49,9%) en 36,0% op statutair niveau (30 juni 2012: 49,9 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 188 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 539 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 45 % 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 156 miljoen € bij constante activa, 390 miljoen € bij variable activa en -40 %.

De **andere passiva** van 35 miljoen € (2012: 38 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2013: 32 miljoen €; 30 juni 2012: 35 miljoen €).

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

Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 37,29 € per aandeel op 30 juni 2012 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2012 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,85 € per aandeel om

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2013	30 juni 2012
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2011/2012, vóór IAS 39	41,87	40,38
IAS 39 impact	-3,28	-4,94
Nettoactiva na aftrek van het dividend 2011/2012	38,59	35,44
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	9.902.998	7.175.730

de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2012 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2013. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 13,3 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2012 (7.175.730). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.8 ten bedrage van 1,86 € 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 2011/2012 in november 2012, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,87 € op 30 juni 2013 (40,38 € per aandeel op 30 juni 2012).

Om de nettoactiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met de beurskoers dient nog rekening gehouden te worden met de onthechting van coupon nr. 10 die op 16 november 2012 gebeurd is in het kader van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Rekening houdend met dit laatste element kan de nettoactiefwaarde per aandeel geraamd worden op 38,03 € met inbegrip van de IAS 39 impact en op 41,31 € vóór de IAS 39 impact.

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die in de geconsolideerde jaarrekening, opgenomen in bijlage, wordt voorgesteld, toont totale kasstromen ten bedrage van -1,3 miljoen € (30 juni 2012: +1,1 miljoen €), die voortvloeien uit de netto operationele stromen van +31,0 miljoen € (30 juni 2012: +24,4 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -32,7 miljoen € (30 juni 2012: -33,6 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +0,3 miljoen € (30 juni 2012: +10,3 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Residentiële of gemengde gebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 7,0 miljoen € (30 juni 2012: 7,2 miljoen €) of 19% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 5,2 miljoen € (30 juni 2012: 5,5 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 2012: 135 miljoen €), hetzij 22 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.2 Gebouwen met gemeubelde appartementen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 5,3 miljoen € (30 juni 2012: 5,5 miljoen €) of 15% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 2,2 miljoen € (30 juni 2012: 2,4 miljoen €). De reële waarde van de vast-

goedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 63 miljoen € (30 juni 2012: 61 miljoen €), hetzij 10% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.3 Huisvesting voor senioren

De huurinkomsten van deze sector bedragen 19,5 miljoen € (30 juni 2012: 17,5 miljoen €) of 54% 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 344 miljoen € (30 juni 2012: 315 miljoen €), hetzij 56% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.4 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,6 miljoen € (30 juni 2012: 4,2 miljoen €) of 13% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,5 miljoen € (30 juni 2012: 4,2 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 2012: 73 miljoen €), hetzij 12% 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 25 oktober 2013 voor om de jaarrekening per 30 juni 2013 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 (als volgt verdeeld: coupon nr. 10: 0,81 €; coupon nr. 11: 1,05 €), wat een pay-out ratio van 91% en een rendement van 4,39% vertegenwoordigt ten opzichte van de TERP (theoretische prijs ex-inschrijvingsrechten, ex-dividendrechten 2012/2013, hetzij 42,40 €, zoals berekend in de verichtingsnota van de kapitaalverhoging van 7 december

1,86
€/aandeel

**voorgesteld
brutodividend
2012/2013**

Klein Veldeken



2012). Dit dividendrendement is dus hoger dan het rendement van 4,20% ten opzichte van de TERP zoals voorgesteld tijdens de kapitaalverhoging van 7 december 2012.

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

De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor het boekjaar 2012/2013 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 2012/2013 op basis van het aantal aandelen in omloop op 30 juni

2013, rekening houdend met de ermee verbonden rechten en met uitsluiting van de 692 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 4 november 2013 ("payment date"), tegen afgifte van de coupons 10 en 11 met betrekking tot het boekjaar 2012/2013 voor de aandelen aan toonder. Voor

Voorgestelde verwerking (x 1.000 €)

	30 juni 2013	30 juni 2012
A. Nettoresultaat	27.538	15.390
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	10.667	18
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	9.013	9.423
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	54	54
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-137	-75
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	1.737	-9.385
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	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	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1^{er}, lid 1	0	12.692
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	16.211	613
E. Over te dragen resultaat	661	2.067

de aandelen op naam en de gedematerialiseerde aandelen zal het dividend via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum. De “ex-date” van coupon 10 (die al onthecht is) was op 16 november 2012; de “ex-date” van coupon 11 is op 30 oktober 2013.

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

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

Aedifica stelt zich als doel om deze risico's zo goed mogelijk te beheren om 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-, splitting- 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 2012/2013 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 2013 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 aan-

107
Mio €

investeringen
voorzien voor het
volgende boekjaar

355
Mio €
kredietlijnen

delen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2013 bezat de groep Aedifica 692 eigen aandelen, namelijk 0,01 % van het kapitaal.

Daarnaast geniet Aedifica NV op 30 juni 2013 van een pand op aandelen van de vennootschap in het kader van acquisities van gebouwen. Deze panden zijn gedetailleerd in toelichting 45.3.2 van de geconsolideerde jaarrekening hierna.

11. Vooruitzichten voor 2013/2014

De hierna vermelde vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2013/2014 op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.

11.1 Hypotheses

11.1.1 Externe factoren

- Indexatiepercentage van de huurprijzen en lasten: in overeenstemming met de maandelijkse vooruitzichten van het Planbureau die op 2 juli 2013 opgesteld zijn, gemiddeld 1,25% over het boekjaar;
- Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde op basis van een nul groeipercentage per jaar;
- Gemiddelde rentevoet, voor activering van de intercalaire interesten: 4,2%, op basis van de rentecurve euribor 3 maand zoals die zich voordeed op 31 juni 2013, de lopende bankmarges en indekkingen.

11.1.2 Interne factoren

- Huurgelden: De huurgelden zijn in de eerste plaats op de thans geïnde huren gebaseerd en houden rekening met de indexatie. Met huurderiving, de huurlasten voor de onverhuurde ruimtes alsook makelaarscommissies op het ogenblik van de wederverhuring wordt er eveneens rekening gehouden in de vooruitzichten. De vooruitzichten inzake huurgelden zijn vervolgens beoordeeld in het licht van de operationele trends om rekening te houden met een aanhoudend verslechterd algemeen economisch klimaat:

- De huurinkomsten van de segmenten van de residentiële en gemeubelde appartementen (deze bevatten hypothesen inzake een toekomstige uitbreiding van de portfolio) en de hotels houden rekening met hypothesen van heronderhandeling van sommige contracten;
- De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen zijn gebaseerd op schattingen van de tarieven en de bezettingsgraad van de verschillende gebouwen met gemeubelde appartementen die de huidige toestand van de markt weerspiegelen;
- De huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren zijn conform met de thans geïnde huren voor de gebouwen die al in de port-

folio aanwezig zijn en bevatten hypothesen inzake toekomstige uitbreidingen van de portfolio (voltooiing van gebouwen die nu nog in ontwikkeling zijn en mogelijke acquisities waarvoor de precieze timing niet met zekerheid bepaald kan worden).

- 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.
- 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.
- Investeringsbudget: De voorziene investeringen voor het volgende boekjaar voor een bedrag van 107 miljoen € worden in specien betaald. Het betreft voornamelijk (i) de betalingen voor de ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013); (ii) bijkomende investeringen van 54 miljoen € die in specien worden betaald en die huurgelden op een niveau dat conform is met de huidige markt, genereren.
- 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. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hierboven opgenomen.

11.2 Vooruitzichten

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

De voornaamste troeven van Aedifica zijn de volgende:

- De diversificatie van haar investeringen in haar twee strategische polen (appartementengebouwen in grote Belgische steden en de huisvesting voor senioren in West Europa) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Merk op dat de segmenten van de gemeubelde appartementen en van de hotels meer conjunctuurgevoelig zijn dan de andere marktsegmenten.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar

huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.

- De investeringen in appartementen (zowel in gemeubelde als in niet gemeubelde) bieden Aedifica een meerwaardepotentieel. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementsgebouwen zijn niettemin meer conjunctuurgevoelig dan deze van de residentiële of gemengde gebouwen.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 355 miljoen €, waarvan geen enkele kredietlijn nog vervalt gedurende het boekjaar 2013/2014. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een schuldgraad van 36% op 30 juni 2013 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica van een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds het begin van de financiële en economische crisis. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2013 op ongeveer 151 miljoen € geschat worden, waarvan 23 miljoen € in principe het voorwerp zullen uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica) alsook nieuwe belangrijke investeringen uit te voeren.

Rekening houdend met het voorgaande en met de hypothesen hierboven (zie sectie 11.1) voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2013/2014, op basis van de thans voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huromzet ten bedrage van 40,3 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 18,7 miljoen €, of van 1,89 € per aandeel, wat een dividenduitkering van 1,86 € per aandeel mogelijk zou maken, identiek aan het door de raad van bestuur voorgestelde dividend voor het boekjaar 2012/2013. Het nettoresultaat bedraagt op deze basis 18,7 miljoen €. De (statutaire) beschikbare reserves die berekend worden in overeenstemming met het artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 zouden 8,0 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 2 september 2013 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 2013-2014.

— Datum: 30 juni 2014

Netto courant resultaat: 18,7 miljoen €

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm “International Standard on Assurance Engagements 3400” met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica NV toegepast. We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstem-

Boneput



men 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 bovenvermelde hypothesen, en (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2012-2013.

Brussel, 2 september 2013

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, 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 3 september 2012: vergoeding van het uitvoerend management

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

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

(i) De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2011/2012 bestaat uit een individueel (bruto) bedrag ten bedrage van maximaal 30 % van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. Het voorstel met betrekking tot de effectieve bedragen steunt op een globale waardering door het comité zoals de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011 vermeld zijn en die in de wijzigingen van beheersovereenkomsten die op 2 september 2011 ondertekend zijn, opgenomen zijn. Ter herinnering, de 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 (dwz boven $1,88\text{€}/\text{aandeel} \times 80\% = 1,50\text{€}/\text{aandeel}$). Nog ter herinnering, de criteria (en hun weging) 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

Genderdiversiteit bij Aedifica



het nettohuurresultaat) (10 %), de bezettingsgraad (10 %) en het management van het team (20 %). Het comité is van oordeel dat het uitvoerend management de doelstellingen die werden opgelegd volledig heeft gehaald. Het comité 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.

(ii) Voor het boekjaar 2012/2013 stelt het comité voor het maximale bedrag van de variabele vergoeding vast te leggen op 50 % van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat 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 (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 %).

(iii) Voor het boekjaar 2013/2014 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50 % van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, zal bedragen op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

Daarnaast informeert de heer Pierre Iserbyt de raad van bestuur dat het benoemings- en bezoldigingscomité voorstander is van een aanpassing van de uitkeringen in het kader van het pensioenplan van het uitvoerend management. De premie voor het pensioenplan (in verhouding tot de vaste vergoeding) zal aldus licht verhoogd worden.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed.

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

13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Overeenkomstig artikel 608 van het Wetboek van Vennootschappen geeft de raad van bestuur hierna een uiteenzetting over de door de raad van bestuur besliste kapitaalverhogingen in de loop van het boekjaar en, in voorkomend geval, een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van de kapitaalverho-

gingen waarbij de raad van bestuur het voorkeurrecht van de aandeelhouders heeft beperkt of uitgesloten.

Bij beslissing van de raad van bestuur van 7 december 2012 (zie sectie 2 van dit geconsolideerde beheersverslag), werd het kapitaal, binnen het toegestane kapitaal, verhoogd met 69.348.785,78 € om het van 184.930.164,13 € te brengen tot 254.278.949,91 € via inbreng in geld met voorkeurrecht. 2.697.777 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven die vanaf 7 december 2012 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.

Er vond, in het kader van het toegestane kapitaal, geen kapitaalverhoging plaats waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders werd beperkt of uitgesloten.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de tabel in sectie 3 van de permanente documenten in dit jaarlijks financieel verslag 2012/2013, 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 intergaal 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), werd een programma voor 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).

28,4
voltijdse
equivalenten

Eyckenborch



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

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving aan te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2013 bestond de ploeg uit 28,4 voltijdse equivalenten, zijnde 31 personen (31 op 30 juni 2012), waarvan 19 vrouwen en 12 mannen, en waarvan 20 bedienden en 11 arbeiders. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 8 uur opleiding per voltijdse equivalent genoten (16 uur op 30 juni 2012). De gemiddelde leeftijd bedraagt 41 jaar (stijging ten opzichte van die op 30 juni 2012).

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 2012/2013 gold er een niet-wederkerend bonusplan dat gekoppeld is aan de resultaten van de onderneming, zoals dit reeds in 2008/2009, 2009/2010, 2010/2011 en 2011/2012 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 hotel Martin's Klooster in Leuven), en draagt zo bij tot het behoud van het erfgoed.

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

Aedifica nam deel aan het debat met betrekking tot 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 BVVB). 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 Université Libre de Bruxelles gegeven worden.

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

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

Louis Hap 128



15.1 De kapitaalstructuur

15.1.1 Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: alle aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort. Op 30 juni 2013 bedraagt het kapitaal 254.292.531,52 €. Het wordt vertegenwoordigd door 9.903.690 aandelen, die ieder 1/9.903.690^{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 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna de “nieuwe 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.

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

Van de 9.903.690 aandelen zijn er 9.874.985 genoteerd op NYSE Euronext Brussels (continumarkt). 28.705 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na de onthechting van de coupon betreffende het dividend van het boekjaar 2012/2013. Van deze 28.705 aandelen hebben 16.868 aandelen recht op het dividend vanaf 12 juli 2012 en 11.837 aandelen hebben recht op een dividend vanaf 24 juni 2013. Deze 28.705 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 het coupon betreffende het dividend voor het boekjaar 2012/2013 zal op 30 oktober 2013 plaatsvinden.

15.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

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

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

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

15.5 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 30 juni 2013 bezat Aedifica 692 eigen aandelen (deze hebben een boekwaarde van 84 K€ en werden in 2006 naar aanleiding van fusies verworven) waarvan het stemrecht opgeschort is overeenkomstig 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 uittreedende 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 bestuur-

107
Mio €
saldo van het
toegelaten kapitaal

ders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

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

15.7.2 Statutenwijzigingen

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

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

Volgens artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 180.000.000,00 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, en zoals uitgelegd in toelichting 38 van de jaarrekening. Het saldo van het toegelaten kapitaal bedraagt 107.268.505 €.

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. De eigen aandelen die op 30 juni 2013 in pand genomen zijn, zijn beschreven in sectie 10 van dit geconsolideerde beheersverslag.

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

De kredietovereenkomst (club deal) van 23 juli 2010, de kredietovereenkomsten van 6 augustus 2010, 26 augustus 2011, 11 juli 2012, 27 juni 2013 en 5 augustus 2013 (bilaterale kredietlijnen afgesloten met BNP Paribas Fortis), de kredietovereenkomsten van 24 oktober 2011, 25 juni 2012 en 4 april 2013 (bilaterale kredietlijnen afgesloten met ING België) en de kredietovereenkomst van 7 mei 2013 (bilaterale kredietlijn afgesloten met ING) 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.

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

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 beantwoor-

den 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 105 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 2 september 2013.

Giono & Hugo



EPRA¹

Residentie de Gerlache

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



18 maart 2013

Aedifica opgenomen
in de EPRA indexen

12 %

gewicht in de Belgische
EPRA index

10.500 aandelen

gemiddelde dagelijkse verhandelde
volume van het aandeel Aedifica
tijdens het boekjaar 2012/2013

EPRA

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

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 200 leden en vertegenwoordigt meer dan 250 miljard € vastgoed. De EPRA indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit 83 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van ongeveer 103 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

De opname in de EPRA index is altijd een doelstelling geweest voor Aedifica, in het bijzonder na de succesvolle kapitaalverhoging van eind 2012. Dit is een erkenning van haar permanente streven naar verbetering en zal het aantrekken van nieuwe investeerders, die willen bijdragen aan het succes van de vastgoedbevak, vergemakkelijken. Dit komt tot uiting in het gemiddelde dagelijkse verhandelde volume van het aandeel Aedifica, dat in een paar maanden tijd verdubbeld is. Dit gemiddelde bedraagt nu ongeveer 10.500 aandelen (over de periode tussen 1 juli 2012 en 28 juni 2013), tegen een gemiddelde van ongeveer 5.000 aandelen over het vorige boekjaar.

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

Tussen 6 december 2012 (42,00 € - zijnde de laatste slotkoers vóór de notering van de nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging van december 2012) en 7 maart 2013 (45,50 €), datum van publicatie van de aankondiging van de opname van Aedifica in de EPRA index, heeft de beurskoers van Aedifica een stijging van 8 % gekend; tussen 7 maart 2013 en 28 juni 2013 (47,50 €) heeft de koers nog een verdere stijging van 4 % gekend.

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

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

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

Stefaan Gielens

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	30 juni 2013
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	1,95
EPRA NAW (in €/aandeel)	41,87
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	38,59
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2
EPRA Bezettingsgraad (in %)	2

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

		30 juni 2013
EPRA Resultaat	x 1.000 €	17.004
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten	€ / aandeel	1,95
EPRA NAW	x 1.000 €	414.662
Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn	€ / aandeel	41,87
EPRA NNNAW	x 1.000 €	382.159
EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	€ / aandeel	38,59
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,2
Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ("passing rents") op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
EPRA Aangepast NIR	%	5,2
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen		
EPRA Bezettingsgraad	%	2
Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille		

EPRA Resultaat (x1.000 €)

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

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

	30 juni 2013
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	382.159
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	38,59
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	382.159
Toe te voegen:	
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	0
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop	0
Uit te sluiten:	
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	32.503
(v.a) Uitgestelde belastingen	0
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0
Toe te voegen/uit te sluiten:	
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0
EPRA NAW (aandeelhouders van de groep)	414.662
Aantal aandelen	9.902.998
EPRA NAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	41,87

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

	30 juni 2013
EPRA NAW (aandeelhouders van de groep)	414.662
Toe te voegen:	
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-32.503
(ii) Reële waarde van de schuld	0
(iii) Uitgestelde belastingen	0
EPRA NNNAW (aandeelhouders van de groep)	382.159
Aantal aandelen	9.902.998
EPRA NNNAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	38,59

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

	30 juni 2013						
	Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	135.013	62.676	343.550	72.972	28.633	0	642.844
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0	-28.633	0	-28.633
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	135.013	62.676	343.550	72.972	0	0	614.211
Geschatte belastingafrek van transactiekosten (+)	3.862	1.715	8.767	2.181	0	0	16.525
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	138.875	64.391	352.317	75.153	0	0	630.736
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	6.908	5.269	20.404	4.788	0	0	37.369
Vastgoedkosten ¹ (-)	-1.397	-2.885	0	-17	-68	-100	-4.467
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	5.511	2.384	20.404	4.771	-68	-100	32.902
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	0	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	5.511	2.384	20.404	4.771	-68	-100	32.902
EPRA NIR (in %)	4,0	3,7	5,8	6,3	0,0	-	5,2
EPRA aangepast NIR (in %)	4,0	3,7	5,8	6,3	0,0	-	5,2

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

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2013						
	Bruto huurinkomsten	Nettohuurinkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Leegstandsgraad (in %)
Segment							
Niet gemeubeld	6.893	5.177	71.693	6.908	866	8.040	11
Gemeubeld	5.236	2.196	26.784	5.269	0	3.513 ⁴	0
Huisvesting voor senioren	19.517	19.517	166.969	20.404	0	23.527	0
Hotels en andere	4.535	4.517	39.208	4.788	0	4.294	0
Niet toewijsbaar	0	-68					
Transacties tussen segmenten	-101	-100					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	36.080	31.239	304.653	37.369	866	39.374	2
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2012/2013	3	3					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	36.083¹	31.242²					

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

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

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

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

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

	30 juni 2013				
	Nettohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Acquisities	Verkoop	In exploitatie	Nettohuur- inkomsten ¹
Segment					
Niet gemeubeld	5.169	5	3	0	5.177
Gemeubeld	1.975	221	0	0	2.196
Huisvesting voor senioren	16.168	1.994	0	1.355	19.517
Hotels en andere	3.666	92	0	759	4.517
Niet toewijsbaar	-68	0	0	0	-68
Transacties tussen segmenten	-100	0	0	0	-100
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	26.810	2.312	3	2.114	31.239
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2012/2013					3
Gebouwen bestemd voor verkoop					0
Andere aanpassingen					0
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie					31.242

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

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2013			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIR (in %)	Omslagpercentage (in %)
Segment				
Niet gemeubeld	135.013	-948	4,0	3
Gemeubeld	62.676	866	3,7	-50 ¹
Huisvesting voor senioren	343.550	7.347	5,8	13
Hotels en andere	72.972	-1.017	6,3	-12
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	614.211	6.248	5,2	3
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS				
Projectontwikkelingen	28.633	2.765		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	642.844	9.013		

1. Dit omslagpercentage houdt geen rekening met een gemeubelde bezetting.

Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

Segment	Gemiddelde resterende duur ¹ (in jaren)	Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x1.000 €)		
		Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
Niet gemeubeld	4	3.811	2.540	557
Gemeubeld	0	5.269	0	0
Huisvesting voor senioren	25	0	0	20.404
Hotels en andere	30	145	153	4.490
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	18	9.225	2.693	25.451

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld (in miljoen €)

30 juni 2013								
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte total kostprijs	Voorzien afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m²)	% Voor-verhuurd	GHW na afloop
Totaal	24,5	147,0	4,4	175,9	2015/2016	±87.000	96	10,5

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

Vastgoed- verslag

Kasteelhof





643 Mio €

reële waarde van
vastgoedbeleggingen

18 jaar

gemiddelde resterende duur
van de huurovereenkomsten

6,1 %

gemiddeld brutorende-
ment in reële waarde

+4,7 %

stijging van de
prijzen in België
van de doorsnee-
appartementen

+1,5 %

aantal transacties
in België van
de doorsnee-
appartementen

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 2013.

1.1 De residentiële markt¹

De prijstoenames in 2012 van het nationale prijsgemiddelde met 2,2 % voor eengezinswoningen, en 1,9 % voor bouwgronden dienen eerder beschouwd als een stagnatie op het hogere prijspeil dat in het tweede semester van 2011 werd bereikt. Een belangrijker signaal betreft het aantal transacties: in 2012 worden 6,5 % minder eengezinswoningen en zelfs 10,3 % minder bouwgronden verhandeld.

De doorsnee-appartementen genieten thans sterkere interesse voor eigen bewoning als goedkoper alternatief t.o.v. eengezinswoningen en kennen ook hernieuwde interesse vanwege beleggers: het aantal transacties neemt in 2012 met 1,5 % toe en hun prijsgemiddelde stijgt met 4,7 % ondanks een stagnatie (+0,6 %) aan de kust. In Brussel worden ze zelfs 7 % duurder.

De residentiële markt kende vanaf einde 1996 een grondige verschuiving ten gunste van kopen voor eigen bewoning door een cumulatief van elementen. Door de lage inflatie slonk het verschil tussen leningslast en huurlast, wat vele huurders aanzette tot kopen. Geleidelijk gingen de banken in een volgende fase grotere ontleeningspercentages t.o.v. de aankoopsprijs toekennen en werden de ontleeningstermijnen verlengd om de jaarlijkse leningslast te milderen. Bovendien werden vooral in Vlaanderen de kosten voor de registratierechten verminderd en nationaal zorgde de woonbonus voor vermindering van de mogelijkheden om een deel van de leningslast af te trekken van het belastbaar inkomen.

Gevolg van dit alles was dat het aandeel van de private huurmarkt in tien jaar tijd met omtrent één derde inkromp tot ±21 %. Nog belangrijker was dat voor kandidaat-kopers de vereiste aan voldoende eigen middelen afnam, wat de overstap tot kopen faciliteerde. De kerngroep van kooplustigen voor een eerste woning verjongde van 30-35 jarigen naar eerder 27-32 jarigen.

Nu volgt een plotselinge omslag bij de banken die omwille van de Bazel II en Bazel III richtlijnen het voor-

schotpercentage terugschroeven en ook de ontleeningstermijn inkorten. Met de verder doorgedreven regionalisering van de fiscale inkomsten doemt ook de vraag op onder welke vorm de Gewesten de woonbonus verder gestalte zullen geven.

Duidelijk is dat de kopers van een eerste woning in verhouding tot de aankoopsprijs voortaan over een hoger percentage eigen middelen moeten beschikken.

Rekening houdend met de transactiekosten loopt dit al snel op tot 25 à 30 % van de netto aankoopsprijs. Bij het nationaal gemiddelde van 200.000€ als verkoopprijs voor eengezinswoning betekent dit 50.000 à 60.000€ eigen kapitaal. Bij deze categorie van woningen dient meestal nog rekening gehouden met een extra budget voor oprisingswerken en verhuiskosten. De vereiste eigen middelen lopen zo al snel op tot 70.000 à 80.000€, wat voor vele jongeren te hoog gegrepen is. De “familiale” sponsoring vanwege direct of indirect vaak de grootouders, loopt wegens hun steeds toenemende levensverwachting ook al vertraging op. Bovendien moeten deze grootouders, steeds frequenter beroep doen op hun kapitaal om aan hun zorgbehoeften te voldoen.

Slotsom: te verwachten is dat voor aankomende jongeren het momentum tot kopen van de familiale woning met tien à twaalf jaar wordt uitgesteld tot 40-45 jarigen. Een deel van de jongeren zal opteren voor het kopen van een kleinere woonunit. Een groot deel zal echter beroep doen op de huurmarkt... die precies in dit segment van middelgrote verblijven felst is afgeslankt. We kunnen gerust stellen dat in de komende jaren de vraag naar middelgrote types beduidend groter zal zijn dan het aanbod. Voor beleggers is het belangrijk te beseffen dat ze opnieuw een publiek krijgen van jongeren met behoorlijk inkomen, die voor meerdere jaren wensen te huren.

Mits in achtnaam van redelijke rendementen en met een visie waarbij kwaliteit en lange termijn het motto zijn, krijgt deze beleggingsvorm een nieuw impuls.

Voor beleggers in vastgoed met professionele gebruikers als bestemming, blijft zekerheid van verhuring primordiaal: hun algemene houding blijft risico-avers.

De dalende tendens van de financiële rentevoeten, die we tussen half 2012 en half 2013 vaststelden, heeft zich slechts deels vertaald in een verlaging van de yields of vereiste huurrendementen voor investeerders. De staatsobligaties (OLO) met een looptijd van 15 à 20 jaar kenden op 30/06/2012 nog een rentepeil van 3,77 %, om daarna te gaan dalen tot 2,74 % per einde jaar en zelfs tot 2,60 % begin mei, wat een laagtere-

¹. Op 10 juli 2013 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

cord blijft. Sinds 20 juni stabiliseert de rentevoet omtrent 3,25 %. Deze lage rentevoeten zorgen wel voor een (hernieuwde) belangstelling vanwege investeerders met voldoende eigen middelen, die veeleer interesse hebben in geïndexeerde cash flows dan in waardecreatie via de leverage van financiering.

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 particuliere investeerders zich op de gemeubelde privéverhuring werpen.

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

ondervindt de sector sedert begin 2012 weer een neerwaartse druk. Minstens is er sprake van een fenomeen van verhoogde volatiliteit van zowel de bezettingsgraden als de tarieven.

De activiteit van de verhuring van gemeubelde appartementen onderscheidt zich 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 senioren

1.3.1 België²

De verzorgingssector in het algemeen en de rusthuizen in het bijzonder wekken zeer veel belangstelling.

De bezetting blijft zeer hoog scoren en ook de diverse prognoses omtrent toekomstige behoefte wijzen op verdere groei. Het is dan ook één van de weinige sectoren waarde rendementsvereisten worden scherper gezet.

Voor aannemers, architecten en ontwikkelaars is het een welkome invulling van hun orderboek.

Tenzelfdertijd blijkt de exploitatie ervan steeds meer te professionaliseren, wat ook consolidatie bij de uitbaters teweegbrengt en tevens leidt tot grootschaliger vastgoed.

Steeds meer komen dan ook triple net overeenkomsten tot stand. Dit conforsteert niet enkel de investeerder, maar ook de professionele uitbater. Zoals in de hotelsector is het gebouw de vitale machine die zorgt voor productie of uitbating. Voor het onderhoud en dus de continuïteit wenst de uitbater niet afhankelijk te zijn van de financiële mogelijkheden of wensen van een derde, de eigenaar van het complex.

“De verzorgingssector en de rusthuizen in het bijzonder wekken zeer veel belangstelling.”

1 Mio
bevolking ouder dan 75 jaar in België

2. Op 10 juli 2013 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

8 Mio

bevolking ouder
dan 75 jaar in
Duitsland

We zien ook steeds vaker dat steden of gemeenten zich, zoals bij studentkamers, verzetten tegen verkoop in mede-eigendom. Ervaringen uit het verleden met bvb. individueel verkochte hotelkamers geven een ontluisterend beeld dat op termijn kan ontstaan met dergelijke types van mede-eigendom.

De trend van een wisselwerking tussen professionele uitbaters-ketens en institutionele beleggers blijkt zich in de zorgsector steeds meer door te zetten.

1.3.2 Duitsland

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

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

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

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

1.4 De markt van de hotels en andere gebouwen¹

De Belgische hotelmarkt kende een stabiel 2012 en dit onafhankelijk van de classificatie van de hotels. De schommelingen in de bezettingsgraden en de RevPar (Revenu per Available Room) bleven beperkt tot minder dan 1,5 % ten opzicht van 2011. Eenzelfde beeld is terug te vinden in de cijfers voor de eerste vijf maanden van 2013. De verdere uitbreiding van het hotelpatrimonium, voornamelijk geconcentreerd in de regio Brussel, gebeurt stapsgewijs waardoor de extra capaciteit door de markt kan geabsorbeerd worden.

Achter de globale cijfers van het aantal overnachtingen schuilen een aantal regionale en lokale verschillen. Zo daalde het aantal overnachtingen in Vlaanderen en Wallonië en steeg het aantal overnachtingen in Brussel. De achteruitgang in Vlaanderen is haast volledig te wijten aan de terugval in de kustregio. De kunststeden daarentegen vertonen allen een positieve evolutie. Daar waar de stijging in Brugge zich beperkt tot ±1 % bedraagt deze in Leuven bijna 30 %. De hoogste gemiddelde bruto bezettingsgraad van de hotels bedraagt in beide steden ±80 %. Op middellange termijn wordt een verdere, zij het beperkte, uitbreiding van de hotelcapaciteit in Leuven verwacht met ondermeer het Tafelrond aan de Grote Markt (4*, 44 kamers) en een hotel met 26 kamers in het project aan de voormalige Vander Elst sigarenfabriek aan de Nobelstraat. In Brugge zijn er voor zover bekend op korte termijn geen nieuwe hotelontwikkelingen.

Op investeringsgebied nam de investeringsmaatschappij CTF Development begin april de belangen in 5 Belgische hotels over goed voor in totaal 573 kamers. De hotels, heden uitgebaat onder de vlag van Mercure en Alliance, zullen worden gerenoveerd en geïntegreerd in de Pentahotels groep. Het Mercure hotel in Leuven maakt deel uit van deze transactie.

1. Op 2 juli 2013 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe & Partners NV.

2. Geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2013

2.1 Evolutie van de portefeuille

(x 1.000 €)

	30 juni 2013	31 maart 2013	31 dec. 2012	30 sept. 2012	30 juni 2012
Vastgoedbeleggingen in reële waarde					
Residentiële of gemengde gebouwen	135.013	136.059	136.243	136.095	134.803
Gebouwen met gemeubelde appartementen	62.676	62.268	61.892	61.795	60.737
Huisvesting voor senioren	343.550	335.293	325.496	320.933	314.708
Hotels en andere	72.972	73.158	74.826	74.769	73.155
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	614.211	606.778	598.457	593.592	583.403
Projectontwikkelingen	28.633	20.383	20.320	11.991	9.314
Totaal van de vastgoedbeleggingen in reële waarde	642.844	627.161	618.777	605.583	592.717
Contractuele huurgelden ¹	37.369	37.028	36.552	36.290	36.568
Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	38.235	37.916	37.428	37.122	37.252
Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	39.374	38.386	37.921	37.610	37.565
Bezettingsgraad¹ van de vastgoedbeleggingen (%)					
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	97,4 %	97,3 %	97,3 %	97,4 %	97,8 %
Gemeubelde appartementen	82,6 %	82,7 %	80,8 %	78,6 %	82,3 %

1. Zie lexicon.

2.2 Samenvattende tabel per 30 juni 2013

2.2.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	Adres	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Residentiële oppervlakte (m ²)
Residentiële of gemengde gebouwen			
1	Tervuren 13 A/B	4.628	621
2	Zavel	4.655	3.342
3	Complex Laken - Nieuwbrug	5.720	4.637
4	De Goede 24-28	1.666	1.666
5	Lombard 32	1.431	1.095
6	Complex Louiza 331-333	4.871	1.509
7	Zaterdagplein 6-10	3.769	2.365
8	Broqueville 8	638	638
9	Batavieren 71	552	312
10	Tervuren 103	881	410
11	Louis Hap 128	688	688
12	Hoogstraat	2.630	1.380
13	Residentie Palace	6.388	6.189
14	Churchill 157	2.210	1.955
15	Oudergem 237-239-241-266-273	1.739	1.739
16	Edison	5.000	758
17	Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518
18	Ionesco	5.100	930
19	Musset	5.000	472
20	Giono & Hugo	5.100	1.412
21	Antares	5.100	439
22	Ring	2018 Antwerpen	11.381
23	Residentie Gauguin et Manet	6700 Arlon	2.885
24	Residentie de Gerlache	1030 Brussel	6.174
Totaal van de sector "Residentiële en gemengde gebouwen"		71.693	50.361
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	Freessias	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	24.839

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

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

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

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

5. Zie lexicon.

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

	Aantal residentiële eenheden	% Bezettings- graad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
	3	64,43 %	380.261	590.223	630.703
	30	89,17 %	863.301	968.204	920.898
	42	89,72 %	583.640	650.477	648.000
	15	98,67 %	177.912	180.312	189.263
	13	93,48 %	198.408	212.248	175.604
	9	100,00 %	646.800	646.800	666.100
	24	90,78 %	296.369	326.469	303.695
	6	75,37 %	48.528	64.385	70.308
	3	61,24 %	36.021	58.821	57.900
	6	100,00 %	124.127	124.127	116.740
	7	98,03 %	89.708	91.508	75.648
	20	78,92 %	196.566	249.069	308.070
	57	92,70 %	580.200	625.900	693.100
	22	87,89 %	234.389	266.684	268.170
	22	90,58 %	176.907	195.312	183.228
	7	77,32 %	96.451	124.743	139.725
	21	87,01 %	235.569	270.752	280.910
	10	99,26 %	96.071	96.791	100.740
	6	100,00 %	51.091	51.091	50.200
	15	93,70 %	121.347	129.507	139.300
	7	100,00 %	40.737	40.737	39.323
	88	100,00 %	675.700	675.700	860.100
	35	81,18 %	261.040	321.572	306.825
	75	85,72 %	697.166	813.297	815.465
	543	88,86 %	6.908.309	7.774.729	8.040.015
	116	80,16 %	2.272.804	2.272.804	1.405.503 ⁶
	9	83,14 %	209.525	209.525	163.100 ⁶
	31	90,52 %	586.014	586.014	343.000 ⁶
	14	78,24 %	226.028	226.028	146.500 ⁶
	6	79,68 %	115.015	115.015	88.100 ⁶
	16	84,16 %	359.333	359.333	261.100 ⁶
	37	76,19 %	396.786	396.786	357.600 ⁶
	25	86,67 %	256.446	256.446	173.400 ⁶
	12	87,72 %	316.039	316.039	185.700 ⁶
	6	87,58 %	54.227	54.227	33.700 ⁶
	23	88,02 %	477.158	477.158	355.290 ⁶
	295	82,58 %	5.269.375	5.269.375	3.512.993⁶

	Adres	Totale oppervlakte (m²) ¹	Residentieële oppervlakte (m²)
Huisvesting voor senioren			
36	Château Chenois 1410 Waterloo	6.354	6.354
37	New Philip 1190 Brussel	3.914	3.914
38	Jardins de Provence 1070 Brussel	2.280	2.280
39	Bel Air 1030 Brussel	5.350	5.350
40	Residentie Grange des Champs 1420 Braine-l'Alleud	3.396	3.396
41	Residentie Augustijn 1190 Brussel	4.832	4.832
42	Ennea 9100 Sint Niklaas	1.848	1.848
43	Kasteelhof 9200 Dendermonde	3.500	3.500
44	Wielant 8570 Anzegem/Ingooigem	4.834	4.834
45	Residentie Parc Palace 1180 Brussel	6.719	6.719
46	Residentie Service 1180 Brussel	8.716	8.716
47	Résidence du Golf 1070 Brussel	6.424	6.424
48	Residentie Boneput 3960 Bree	2.993	2.993
49	Residentie Aux Deux Parcs 1090 Brussel	1.423	1.423
50	Residentie L'Air du Temps 4032 Chênée	2.763	2.763
51	Au Bon Vieux Temps 1435 Mont-Saint-Guibert	1.268	1.268
52	Op Haanven 2431 Veerle-Laakdal	4.675	4.675
53	Residentie Exclusiv 1140 Brussel	4.253	4.253
54	Séniorie Mélopée 1080 Brussel	2.967	2.967
55	La Boule de Cristal 5564 Wanlin	1.290	1.290
56	Les Charmes en Famenne 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)	3.165	3.165
57	Seniorerie La Pairelle 5100 Wépion	5.971	5.971
58	Gaerveld (serviceflats) 3500 Hasselt	1.504	1.504
59	Résidence du Plateau 1300 Waver	8.069	8.069
60	Seniorie de Maretak 3130 Begijnendijk	5.684	5.684
61	De Edelweis 1500 Halle	6.235	6.235
62	Bois de la Pierre 1300 Waver	2.272	2.272
63	Buitenhof 2930 Brasschaat	4.386	4.386
64	Klein Veldeken 1730 Asse	3.363	3.363
65	Koning Albert I 1700 Dilbeek	4.853	4.853
66	Eyckenborch 1755 Gooik	5.457	5.457
67	Rietdijk 1800 Vilvoorde	2.155	2.155
68	Marie-Louise 1780 Wemmel	1.959	1.959
69	Gaerveld (wzc) 3500 Hasselt	6.994	6.994
70	Larenshof 9270 Laarne	5.464	5.464
71	Ter Venne 9830 Sint-Martens-Latem	6.634	6.634
72	Pont d'Amour 5500 Dinant	4.364	4.364
73	Résidence Les Cheveux d'Argent 4845 Sart-lez-Spa	4.177	4.177
74	Residentie 't Hoge 8500 Kortrijk	2.055	2.055
75	Helianthus 9090 Melle	2.409	2.409
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"		166.969	166.969
Hotels en andere			
76	Hotel Martin's Brugge 8000 Brugge	11.369	0
77	Koning 35 1000 Brussel	1.813	0
78	Martin's Klooster 3000 Leuven	6.935	0
79	Bara 124-126 1040 Brussel	1.539	0
80	Corbais 18 1435 Mont-Saint-Guibert	292	292
81	Carbon 3600 Genk	5.715	0
82	Eburon 3700 Tongeren	4.016	0
83	Ecu 3600 Genk	1.960	0
84	Eurotel 3620 Lanaken	4.779	0
85	Villa Bois de la Pierre 1300 Waver	320	160
86	Duysburgh 1090 Brussel	470	470
87	Résidence du Lac 1050 Brussel	0	0
Totaal van de sector "Hotels en andere"		39.208	922
TOTAAL VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE		304.653	243.090

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

Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
115	100,00 %	843.900	843.900	1.053.800
111	100,00 %	462.000	462.000	569.300
72	100,00 %	379.300	379.300	372.300
161	100,00 %	689.600	689.600	779.000
75	100,00 %	408.000	408.000	483.800
94	100,00 %	513.100	513.100	512.400
34	100,00 %	186.700	186.700	172.100
81	100,00 %	337.700	337.700	488.300
102	100,00 %	518.600	518.600	580.000
162	100,00 %	1.193.400	1.193.400	1.266.900
175	100,00 %	1.227.500	1.227.500	994.600
194	100,00 %	746.000	746.000	1.124.100
78	100,00 %	438.500	438.500	515.900
53	100,00 %	222.000	222.000	280.900
88	100,00 %	448.900	448.900	500.100
43	100,00 %	196.000	196.000	173.600
90	100,00 %	400.100	400.100	431.400
104	100,00 %	685.100	685.100	644.000
70	100,00 %	476.100	476.100	378.100
41 eenheden	100,00 %	90.000	90.000	157.300
96	100,00 %	284.700	284.700	331.400
140	100,00 %	736.900	736.900	668.000
20 eenheden	100,00 %	163.300	163.300	162.400
143	100,00 %	1.223.400	1.223.400	1.177.200
122	100,00 %	509.400	509.400	681.100
96	100,00 %	642.500	642.500	846.400
65	100,00 %	428.600	428.600	409.700
80	100,00 %	528.200	528.200	624.200
41 eenheden	100,00 %	390.400	390.400	697.600
67	100,00 %	460.800	460.800	894.800
89	100,00 %	427.600	427.600	839.900
59	100,00 %	323.800	323.800	335.400
59	100,00 %	125.400	125.400	304.500
135	100,00 %	760.400	760.400	766.300
88	100,00 %	828.900	828.900	732.800
95	100,00 %	946.600	946.600	998.300
74	100,00 %	492.400	492.400	367.700
80	100,00 %	237.800	237.800	317.200
62	100,00 %	200.000	200.000	453.400
47	100,00 %	230.000	230.000	440.600
3.499 bedden en 102 eenheden	100,00 %	20.403.600	20.403.600	23.526.800
0	100,00 %	1.554.963	1.554.963	1.171.460
0	100,00 %	188.246	188.246	174.405
0	100,00 %	1.347.506	1.347.506	1.141.080
0	100,00 %	47.689	47.689	63.113
1	100,00 %	26.200	26.200	12.200
0	100,00 %	527.200	527.200	559.100
0	100,00 %	394.000	394.000	458.700
0	100,00 %	216.000	216.000	229.700
0	100,00 %	361.400	361.400	373.500
4	100,00 %	31.000	31.000	39.600
5	100,00 %	62.800	62.800	40.300
0	100,00 %	30.700	30.700	30.700
10	100,00 %	4.787.704	4.787.704	4.293.858
950 eenheden en 3.499 bedden	n.a.	37.368.988	38.235.408	39.373.666⁶

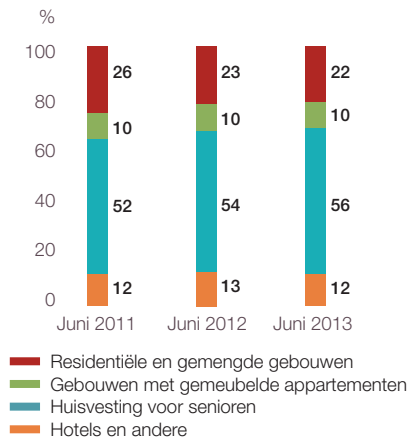
2.2.2 Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

Projecten of renovaties		Ge- raamd Inv. Bedrag	Uitgevoerd op 30 juni 2013	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
Pont d'Amour	Dinant	7,9	0,0	7,9	2015/2016	Uitbreiding van het rustoord
Larenshof	Laarne	3,1	0,0	3,1	2013/2014	Uitbreiding van het rustoord
Residentie 't Hoge	Kortrijk	4,9	0,2	4,7	2014/2015	Renovatie en uitbreiding van het rustoord
Residentie Sporenpark	Beringen	17,4	2,0	15,4	2014/2015	Bouw van een nieuw rustoord
Residentie Palace - parkings	Brussel	0,2	0,1	0,1	2014/2015	Acquisitie van 6 te bouwen parkings
De Edelweis II	Begijnendijk	1,3	0,0	1,3	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Residentie Aux Deux Parcs	Jette	0,7	0,0	0,7	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Hoogstraat	Brussel	1,9	0,0	1,9	2014/2015	Renovatie van een residentieel gebouw van 20 appartementen en van een handelsruimte
Wemmel Zijp	Wemmel	19,8	15,0	4,8	2013/2014	Bouw van een nieuw rustoord
Koning Albert (II & III)	Dilbeek	6,8	1,3	5,5	2013/2014	Renovatie en uitbreiding van het rustoord
Eyckenborch	Gooik	8,7	3,5	5,2	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
Résidence du Lac	Brussel	3,5	0,0	3,5	2015/2016	Bouw van een appartementsgebouw
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	9,8	0,3	9,5	2015/2016	Bouw van een rustoord
Klein Veldeken	Asse	6,1	0,0	6,1	2014/2015	Uitbreiding van een serviceflatgebouw
Marie-Louise	Wemmel	3,3	0,0	3,3	2015/2016	Renovatie en omvorming van het rustoord
Résidence Les Cheveux d'Argent	Sart-lez-Spa	3,0	0,0	3,0	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord.
Helianthus	Melle	3,5	0,1	3,4	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Air du Temps	Chênée	5,8	0,0	5,8	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van het rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2,9	0,0	2,9	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van het rustoord
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	2014/2015	Nieuw rustoord met 122 eenheden
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	2014/2015	Nieuw rustoord met 113 eenheden
Seniorenzentrum AGO Herkenrath	Duitsland	8,0	0,0	8,0	2013/2014	Rustoord
Totaal		175,6	24,5	151,1		
Geactiveerde studiekosten			1,0			
Variatie van de reële waarde		-	2,6	-		
Afrondingen		-	0,5	-		
Bedrag op de balans			28,6			

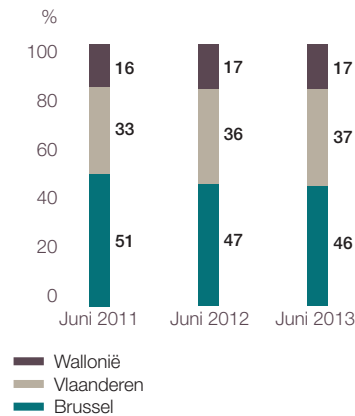
Van al deze projecten is reeds 96 % voorverhuurd. Het totale investeringsbudget van 151 miljoen € zal in speciën betaald worden, met uitzondering van 23 miljoen € met betrekking tot de projecten in Olen en Wetteren die het voorwerp zullen uitmaken van een uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica, zoals vermeld in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening – het saldo van 8 miljoen € is in cash voorzien).

3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2013

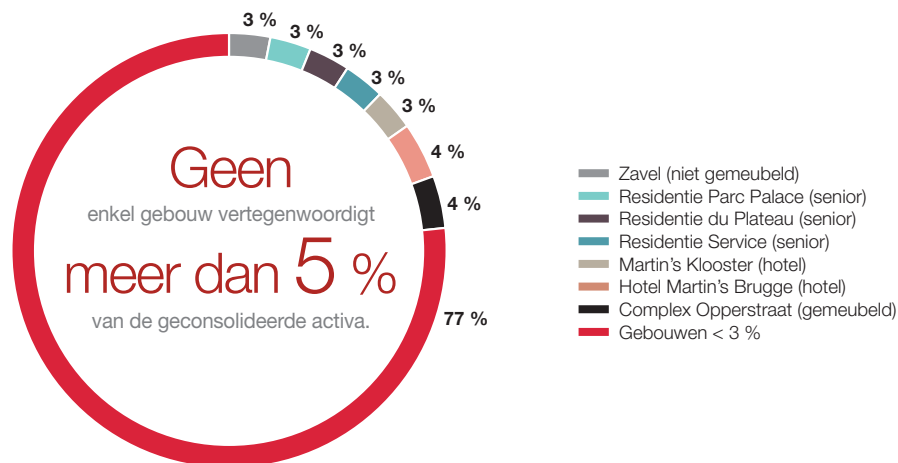
3.1. Verdeling per sector (in reële waarde)



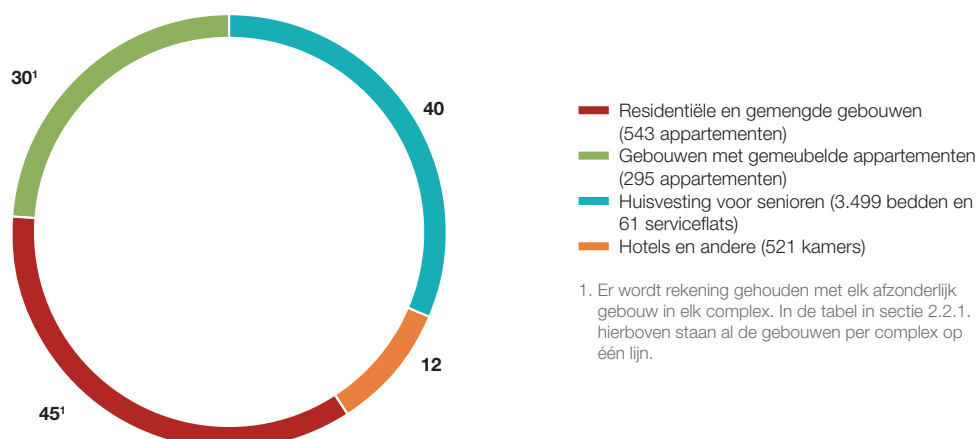
3.2. Geografische verdeling (in reële waarde)



3.3. Verdeling per gebouw(in reële waarde)

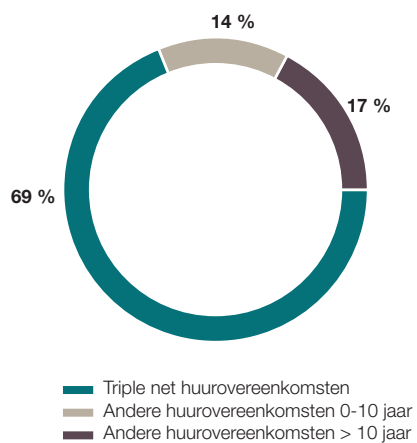


3.4. Aantal gebouwen per activiteitssector

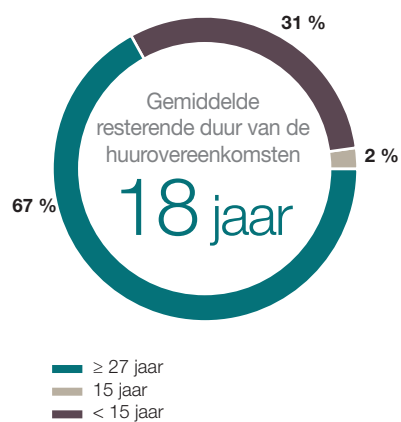


1. Er wordt rekening gehouden met elk afzonderlijk gebouw in elk complex. In de tabel in sectie 2.2.1. hierboven staan al de gebouwen per complex op één lijn.

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



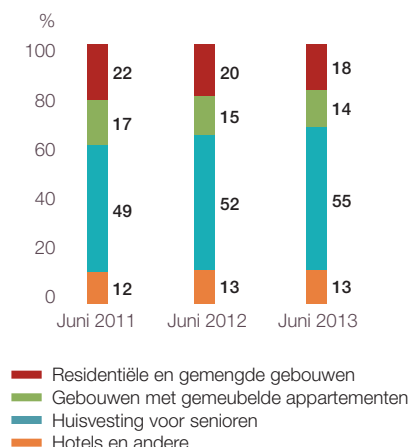
3.6 Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (in reële waarde)



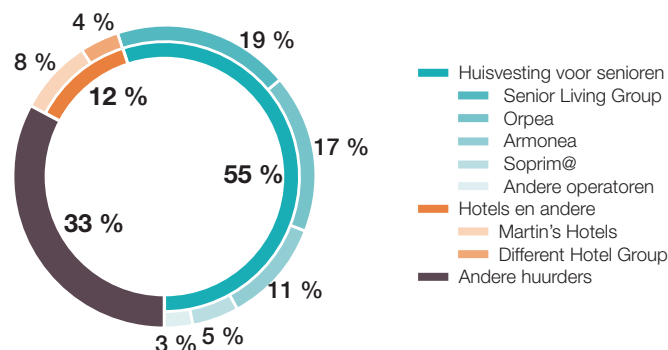
De Edelweis



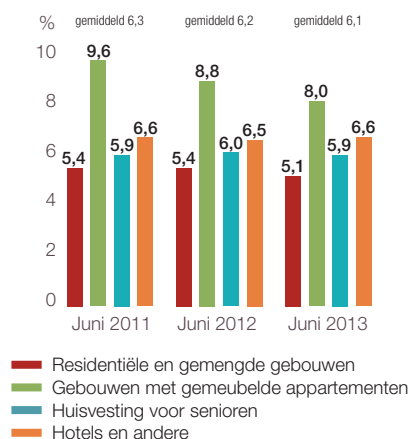
3.7 Verdeling van de contractuele huurgelden per activiteitensector



3.8 Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft (30 juni 2013)



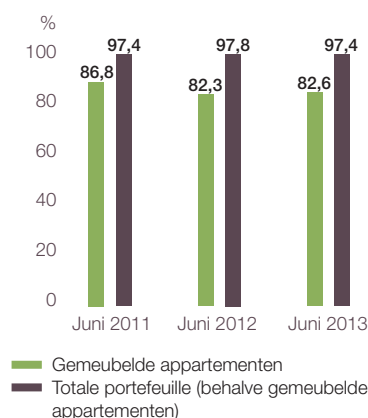
3.9 Brutorendement per activiteitensector (in reële waarde)¹



Rendement van de huisvesting voor senioren: BRUTO = NETTO

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

3.10 Bezettingsgraad¹



1. Zie Lexicon.

De globale bezettingsgraad op 30 juni 2013 bedraagt

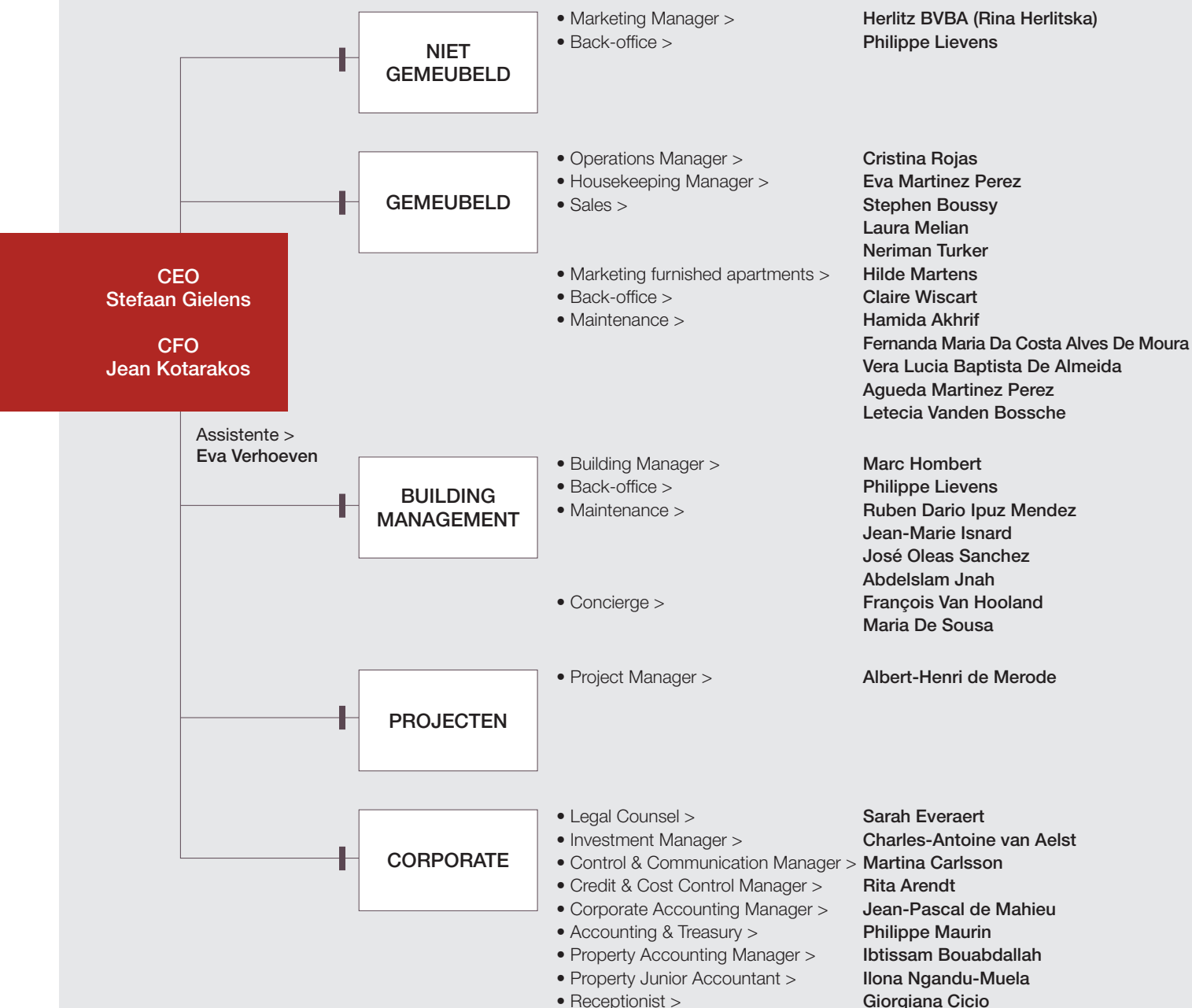
98 %

3.11 Vastgoedportefeuille in verzekerde waarde

De vastgoedbeleggingen van Aedifica zijn verzekerd voor een waarde van 565 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen, en met uitsluiting van de grond), hetzij 129 miljoen € voor de residentiële of gemengde gebouwen, 61 miljoen € voor de gebouwen met gemeubelde appartementen, 300 miljoen € voor de huisvesting voor senioren en 75 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 4 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 Koning 35, Bara 124-126 en Villa Bois de la Pierre) werd sinds het boekjaar 2011/2012 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 driemaandelijkse 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 2012/2013, 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 Schmidtdaan 2 bus 3 - 1040 Brussel
Voor het complex Louiza 331-333.

O.P. MANAGEMENT NV

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

LGI Property Management NV

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

SOGESMAINT-CBRE NV

Louis Schmidtdaan 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 & 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 de appartementen te beheren bestaat het Aedifica-team uit een operations manager die bijgestaan wordt door een ploeg van 4 personen, een persoon die instaat voor de marketing, een housekeeping manager en vijf 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 heeft in dergelijke gebouwen geïnvesteerd 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).

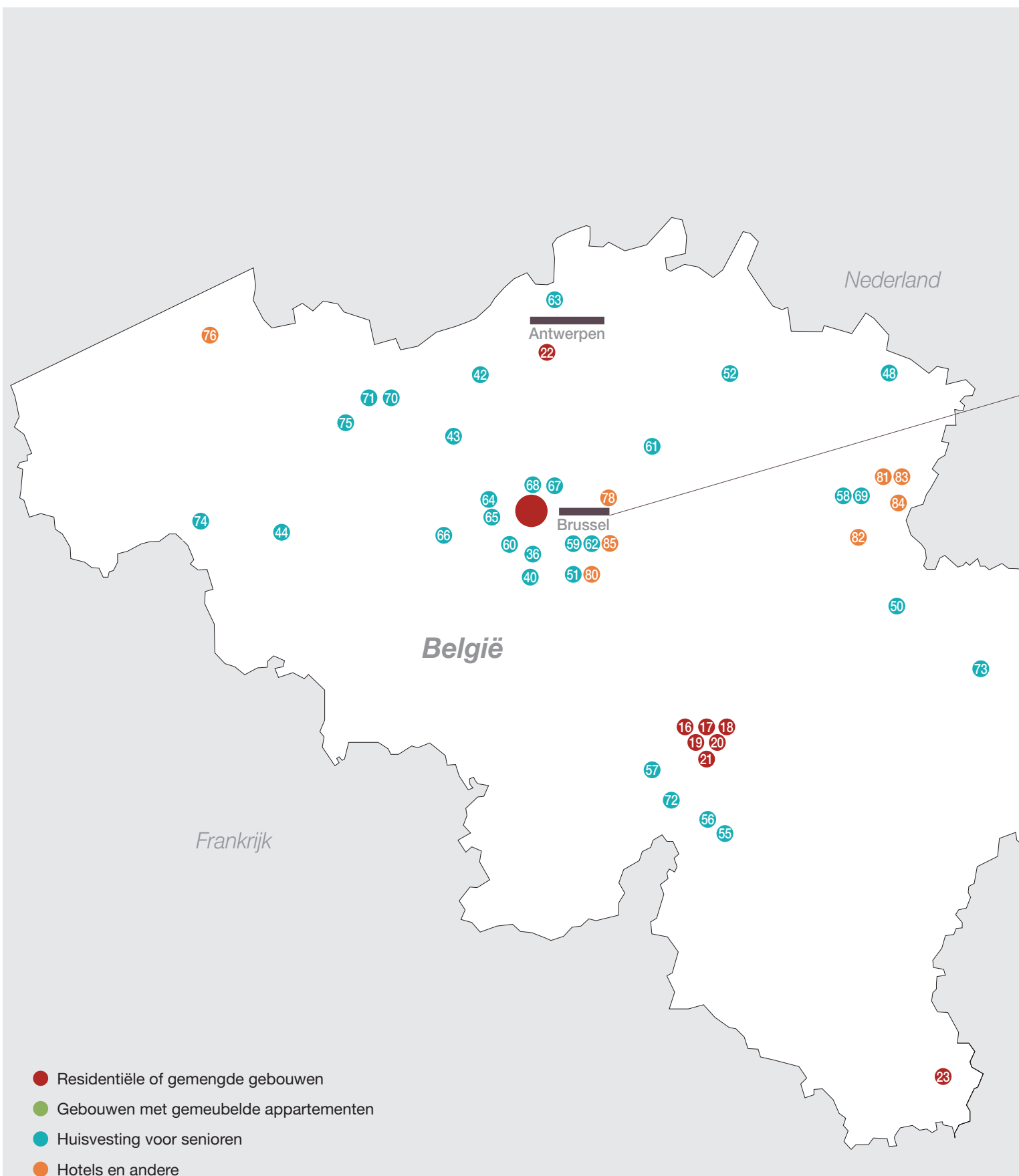
4.5 Project management

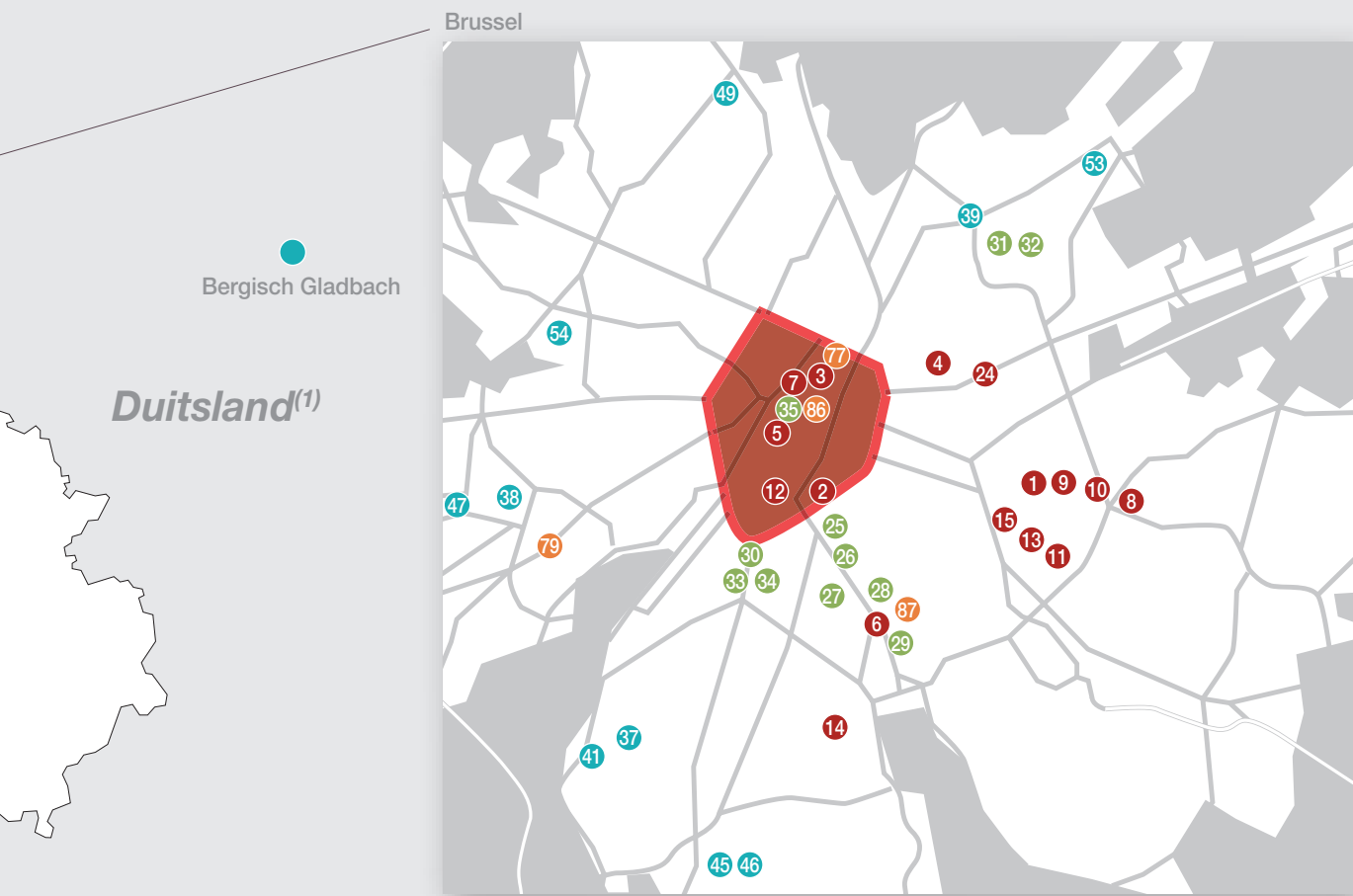
Aedifica beschikt over een ingenieur-architect die verantwoordelijk is voor het project management, die de bouw- en renovatieprojecten opvolgt en die toeziet op de goede afloop van de werken die aan gespecialiseerde aannemers worden toevertrouwd. De project manager organiseert ook de technische due diligence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

Koning Albert I



5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen





1. Sinds 1 augustus 2013 bevat de portefeuille van Aedifica een rustoord in Bergisch Gladbach in Noordrijn-Westfalen (Duitsland), nabij Keulen (zie geconsolideerd beheersverslag, sectie 2.1).

Luxemburg

Residentiële of gemengde gebouwen

1 - Tervuren 13 A/B



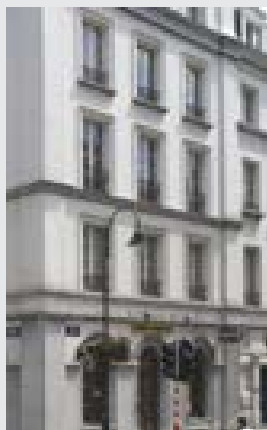
- Tervurenlaan 13 A/B - Keltenlaan 4-10 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990 - 1995
- Ligging: Gebouw in de nabijheid van de Europese wijk te Brussel, op de hoek van de Tervurenlaan en de Keltenlaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen alsook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



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

4 - De Goede 24-28



- Filips de Goedestraat 24-28 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990
- Ligging: Gebouw gelegen in de wijk van de Wetstraat en van de Regentlaan, 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 Stooftstraat, in een toeristische en levendige wijk van de hoofdstad.
- Beschrijving: Gebouw met 13 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers. De voorgevel van het gebouw is geklasseerd door de stad Brussel (vanaf de eerste verdieping).

6 - Complex Louiza 331-333



- Louizalaan 331-333 - Jordaensstraat 10 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2000
- Ligging: Complex gelegen tussen de Louizalaan en de Jordaensstraat.
- Beschrijving: Gemengd complex bestaande uit een gebouw vooraan aan de Louizalaan met 5 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen, een centraal gelegen gebouw (oorspronkelijk stallen) met 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 1ste verdieping.

8 - Broqueville 8

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

9 - Batavieren 71

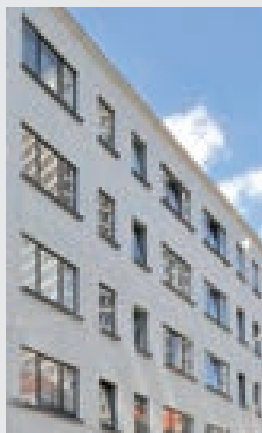
- Batavierenstraat 71 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: gedeeltelijk gerenoveerd in 1996 en 2011
- Ligging: Gebouw gelegen op de hoek van de Batavierenstraat en de Tervurenlaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

10 - Tervuren 103

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

11 - Louis Hap 128

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

12 - Hoogstraat

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

13 - Residentie Palace



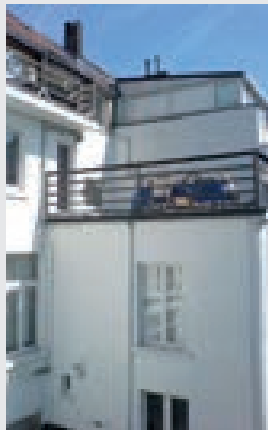
- Etterbeeksesteenweg 62 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Gebouw gelegen in het hart van de Leopoldwijk en nabij de Europese instellingen en het Schuman station.
- Beschrijving: Prestigieus gebouw met 57 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

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

16 - Edison



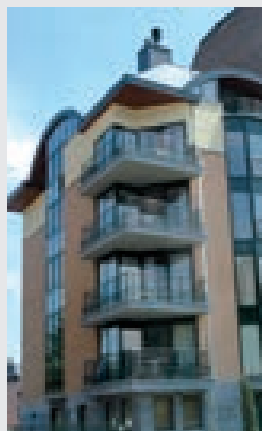
- Avenue Sergent Vriethoff 123-129 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 1972 - 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gebouw met 7 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

17 - Verlaine/Rimbaud/Baudelaire

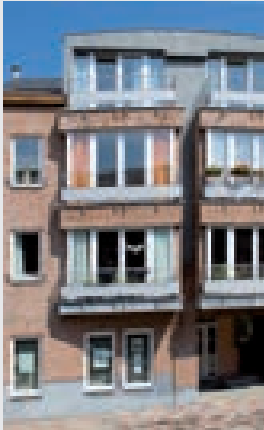


- Avenue Sergent Vriethoff 131-143 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 1998
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gemengd gebouw met 21 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 5 verdiepingen.

18 - Ionesco



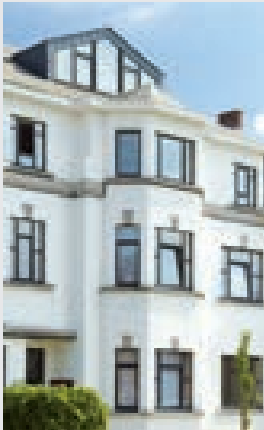
- Boulevard de la Meuse 81 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: Gebouw met 10 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen.

19 - Musset

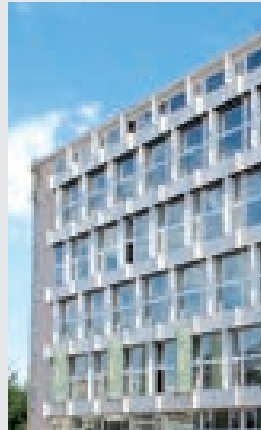
- Rue Henri Bles 140 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 2002
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gebouw met 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

20 - Giono & Hugo

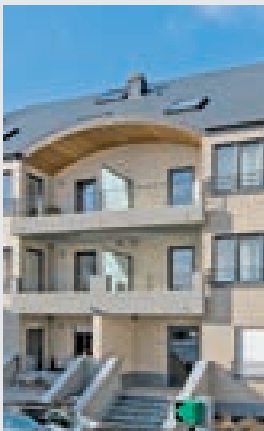
- Rue Capitaine Jomouton 30-32 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 2004 - 2005
- Ligging: Complex gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: 2 aanpalende residentiële gebouwen met bijna identieke configuratie en afwerking,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

21 - Antares

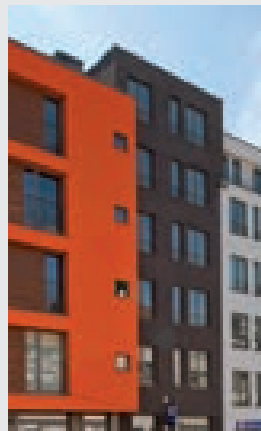
- Rue Champêtre 46 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 1956 - 1994
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: Opbrengsteigendom bestaande uit 7 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

22 - Ring

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

23 - Residentie Gauguin et Manet

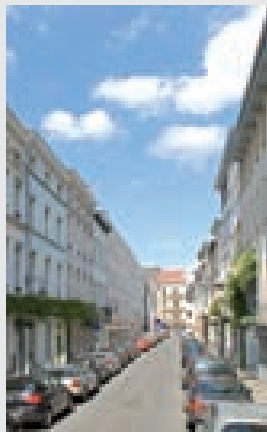
- Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 Aarlen
- Bouw / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Gebouw gelegen in een nieuwe verkaveling op minder dan 1 km van het stadscentrum van Aarlen.
- Beschrijving: Gebouw met 35 appartementen verdeeld over 2 blokken met elk 4 bovengrondse verdiepingen.

24 - Residentie de Gerlache

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

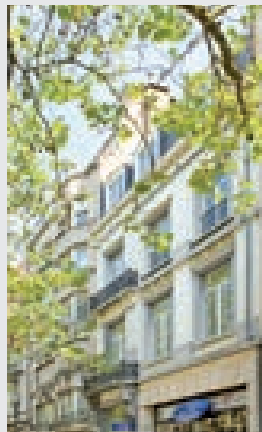
Gebouwen met gemeubelde appartementen

25 - Complex Opperstraat



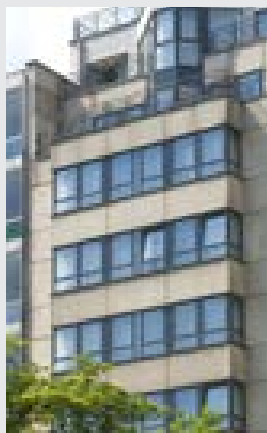
- Opperstraat 5, 21-35, 39-45 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1985 tot 1995 - 2011/2012 (gedeeltelijk gerenoveerd)
- Ligging: Geheel van gebouwen gelegen in een rustige zijstraat van de Elsensesteenweg en de Louizalaan.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen en gebouwen bestaande uit 116 appartementen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

26 - Louiza 130



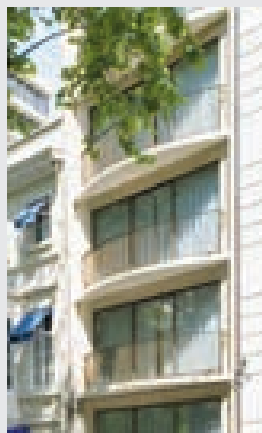
- Louizalaan 130 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: einde van de 19^{de} eeuw - 1996
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 9 gemeubelde appartementen verdeeld over 3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

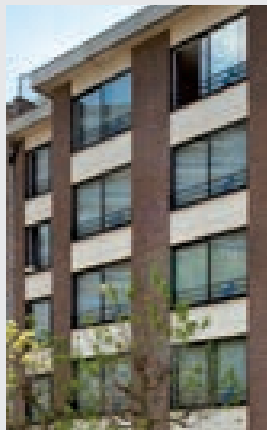


- Dalstraat 48 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1993
- Ligging: Gebouw gelegen in een aangename, groene wijk nabij de Louizalaan, de abdij van Terkameren en het Flageyplein.
- Beschrijving: Gebouw met 6 gemeubelde appartementen.

30 - Livorno 16-18



- Livornostraat 16-18 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2004
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteeweg 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

- Freesiastraat 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

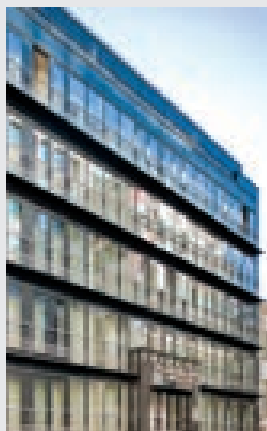
- Heliotropenlaan 35 - 1030 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1979
- Ligging: Gebouw gelegen in de "Bloemenwijk" in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.
- Beschrijving: Gebouw met 25 gemeubelde appartementen.

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 met 3 gemeubelde appartementen.

35 - Residentie Chamaris

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

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 5 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar) wordt beheerd.

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 5 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar) wordt beheerd.

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. Morjeustraart, achter het stadion van Anderlecht.
- Beschrijving: Rustoord met 5 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar) wordt beheerd.

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 10 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar) wordt beheerd.

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, in een zijstraat van de chaussée d'Alsemberg en nabij de chaussée Bara.
- Beschrijving: Rustoord met 3 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar) wordt beheerd.

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 6 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (onroerende leasing van 15 jaar) wordt beheerd.

42 - Ennea

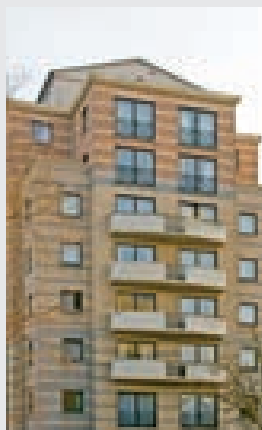
- Lepelhoekstraat 19 - 9100 Sint-Niklaas
- Bouw / renovatiejaar: 1997
- Ligging: “Ennea” is gelegen in de stad Sint-Niklaas, langs de Lepelhoekstraat, in een residentiële wijk.
- Beschrijving: Rustoord met 4 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

43 - Kasteelhof

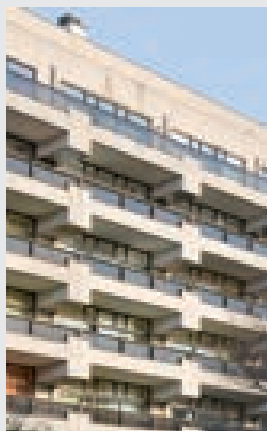
- Steenweg van Aalst 110 - 9200 Dendermonde
- Bouw / renovatiejaar: 1994
- Ligging: “Kasteelhof” is gelegen in Dendermonde, langs de Steenweg van Aalst, tussen de Kerkhofweg en de Denderstraat.
- Beschrijving: Rustoord met 3 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

44 - Wielant

- Schellebellestraat 8 - 8570 Anzegem/Ingooigem
- Bouw / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: “Wielant” is gelegen in een groene wijk in de gemeente Ingooigem (Anzegem).
- Beschrijving: Rustoord met 3 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

45 - Residentie Parc Palace

- Frans Lyceumlaan 2 - 1180 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1992 - 2001
- Ligging: “Residentie Parc Palace” is gelegen in een groene wijk in de gemeente Ukkel.
- Beschrijving: Rustoord met 9 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 36 jaar) wordt beheerd.

46 - Residentie Service

- Frans Lyceumlaan 6 - 1180 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1997 - 2001 - 2008/2009
- Ligging: “Residentie Service” is gelegen in een groene wijk in de gemeente Ukkel.
- Beschrijving: Rustoord met 9 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 36 jaar) wordt beheerd.

47 - Residentie Golf

- Voorstraat 119-121 - 1070 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: “Residentie Golf” is gelegen in de gemeente Anderlecht.
- Beschrijving: Rustoord met 7 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Orpea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

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 4 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

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 Jeugdпарк en de Square Leopold, op ongeveer 300 meter van het Brugmann-ziekenhuis.
- Beschrijving: Rustoord met 6 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd. Een uitbreidingsproject is in uitvoering.

50 - Residentie l'Air du Temps



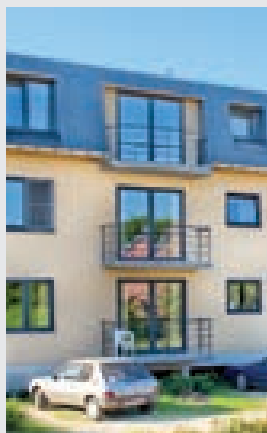
- Rue des Haisses 60 - 4032 Chenee
- Bouw / renovatiejaar: 1997 - 2008
- Ligging: "Residentie l'Air du Temps" is gelegen op een heuvel, omringd door het groen, in een voorstad van Luik.
- Beschrijving: Rustoord met 3 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd. Een uitbreidingsproject wordt bestudeerd.

51 - Au Bon Vieux Temps



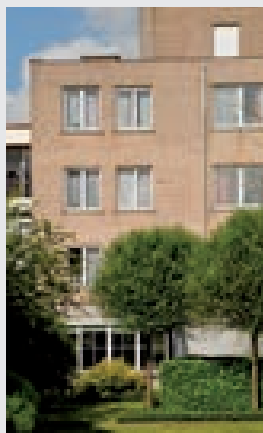
- Rue de Corbais 14 - 1435 Mont-Saint-Guibert
- Bouw / renovatiejaar: 1988 - 2006
- Ligging: Deze residentie ligt op 100 meter van het station en op 500 meter van het dorpscentrum.
- Beschrijving: Rustoord met 4 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd. Een uitbreidingsproject wordt bestudeerd.

52 - Op Haanven



- Oude Geelsebaan 33 - 2431 Veerle-Lakdal
- Bouw / renovatiejaar: 1988 - 2005
- Ligging: "Op Haanven" is gelegen in het centrum van de gemeente Veerle-Lakdal, aan de Oude Geelsebaan.
- Beschrijving: Rustoord met 3 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd. Een uitbreidings- en renovatieproject wordt bestudeerd.

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.
- Beschrijving: Rustoord met 5 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

54 - Seniorie Mélopée

- Melopeestraat 50 - 1080 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1993 - 1994 - uitbreiding in 2010
- Ligging: "Seniorie Mélopée" is gelegen in het centrum van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.
- Beschrijving: Rustoord met 5 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

55 - La Boule de Cristal

- Rue du Château 47 - 5564 Wanlin
- Bouw / renovatiejaar: 1998
- Ligging: La Boule de Cristal is gelegen in Wanlin (nabij Dinant) in een plattelandsomgeving.
- Beschrijving: Gebouw met 2 verdiepingen dat bestemd is voor permanente huisvesting van personen met een mentale beperking en dat door een privé-exploitant (Le Carrosse) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

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) in een landelijke omgeving.
- Beschrijving: 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 Wépion
- Bouw / renovatiejaar: 2012
- Ligging: "Seniorerie La Pairelle" is gelegen in Wépion langs de Maas, op minder dan 1 km van het stadscentrum.
- Beschrijving: Rustoord met 4 verdiepingen dat door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar) wordt beheerd.

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.
- Beschrijving: 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: 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: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidingsproject is in uitvoering.

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.
- Beschrijving: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (Pierre Invest NV) (erfpachtovereenkomst 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: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (Buitenhof VZW) (erfpachtovereenkomst 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: De residentie wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidingsproject wordt bestudeerd.

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

66 - Eyckenborch

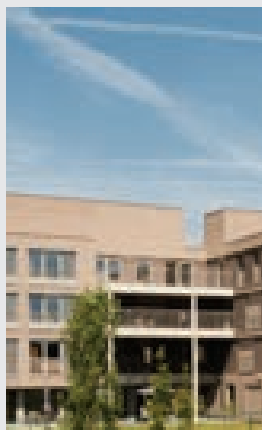
- Bronnenweg 2 - 1755 Gooik
- Bouw / renovatiejaar: 1993/1994 - 2003/2004
- Ligging: Dit rustoord is gelegen in het centrum van Gooik (Vlaams-Brabant).
- Beschrijving: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een 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: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst 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: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidings-en renovatie project wordt bestudeerd.

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

70 - Larenshof

- Schoolstraat 11-13-15 en Achterstraat 27, 35-37 - 9270 Laarne
- Bouw / renovatiejaar: 2011 - 2012
- Ligging: "Larenshof" is gelegen in een residentiële wijk in Laarne.
- Beschrijving: Het geheel van gebouwen (waarvan één in mede-eigendom is) is samengesteld uit woongelegenheden verspreid over 2 verdiepingen. 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). Een uitbreidingsproject is in uitvoering.

71 - Ter Venne

- Vennelaan 21 - 9830 Sint-Martens-Latem
- Bouw / renovatiejaar: 2011 - 2012
- Ligging: "Ter Venne" is gelegen in de groene residentiële wijk "Elsakker".
- Beschrijving: 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 gelegen nabij het historische centrum en de citadel van Dinant.
- Beschrijving: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonia) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidingsproject wordt bestudeerd.

73 - Résidence Les Cheveux d'Argent



- Avenue F. Jérôme - 4845 Sart-Lez-Spa
- Bouw / renovatiejaar: 1988 - 2000
- Ligging: "Résidence Les Cheveux d'Argent" ligt op een prachtige locatie op de heuvels van Spa.
- Beschrijving: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidingsproject wordt bestudeerd.

74 - 't Hoge



- 't Hoge 55-57 - 8500 Kortrijk
- Bouw / renovatiejaar: 1983 - 1994
- Ligging: "'t Hoge" is gelegen in een residentiële wijk, dichtbij het ziekenhuis AZ Groeninge, de Kennedylaan en de KULAK campus.
- Beschrijving: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidingsproject is in uitvoering.

75 - Helianthus



- Brusselsesteenweg 322 - 9090 Melle
- Bouw / renovatiejaar: 1998 - 2007
- Ligging: "Helianthus" is gelegen in een privé park van 1 ha, in een groene en residentiële wijk tegenover het Paters Jozefieten College.
- Beschrijving: Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidingsproject wordt bestudeerd.

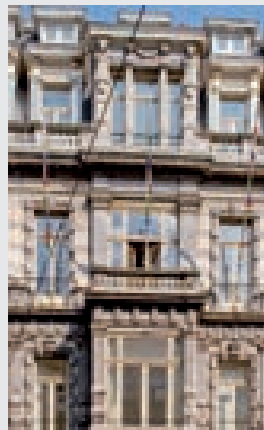
Hotels en andere

76 - Hotel Martin's Brugge



- Oude Burg 5 - 8000 Brugge
- Bouw / renovatiejaar: 2005 - 2009
- Ligging: 3 sterrenhotel 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 seminariezen, 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).

77 - Koning 35



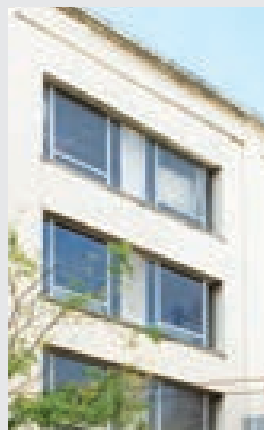
- Koningsstraat 35 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1985
- Ligging: Gebouw gelegen nabij de kleine ring van Brussel (Kruidtuinlaan).
- Beschrijving: Kantoorgebouw verdeeld over 6 verdiepingen met een handelsgelijkvloers en een bijgebouw achteraan.

78 - Martin's Klooster



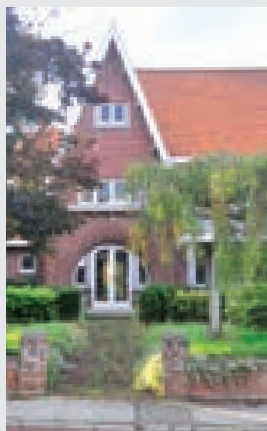
- Onze-Lieve-Vrouwstraat 18 - 3000 Leuven
- Bouw / renovatiejaar: 2003 - 2012
- Ligging: 4 sterrenhotel gelegen in het hart van het historische centrum van Leuven ("eiland van de Dijle").
- Beschrijving: Hotel met 103 kamers en suites. Het hotel biedt ook een nieuw conference center, een lounge bar, een nieuwe hoofdingang en een nieuwe orangerie die gebruikt zal worden voor evenementen. Het gehele complex wordt uitgebaat door de "Groep Martin's Hotels" (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).

79 - 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.

80 - Corbais 18



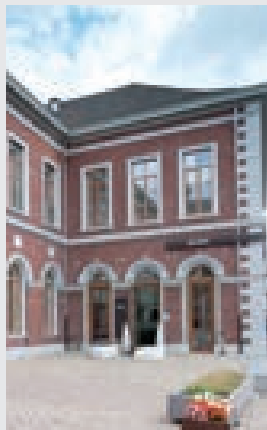
- Rue de Corbais 18 - 1435 Mont-Saint-Guibert
- Bouw / renovatiejaar: -
- Ligging: Villa naast het rustoord Au Bon Vieux Temps.
- Beschrijving: Corbais 18 is een villa met een bouwgrond van 26,5 are, naast het rustoord Au Bon Vieux Temps. Het is de bedoeling om deze site te integreren in het rustoord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

81 - 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).

82 - Eburon



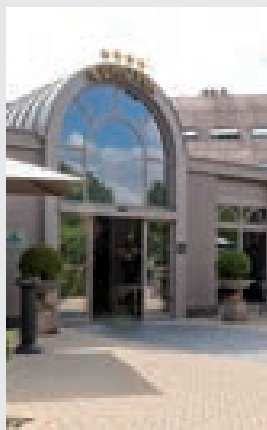
- De Schiervelstraat 10 - 3700 Tongeren
- Bouw / renovatiejaar: 2008
- Ligging: Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Tongeren.
- Beschrijving: Hotel met 52 kamers en suites. Het gehele complex wordt uitgebaat door "Different Hotel Group" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

83 - Ecu



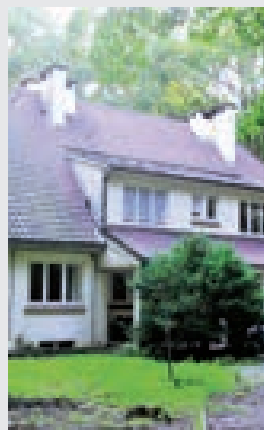
- Europalaan 46 - 3600 Genk
- Bouw / renovatiejaar: 1992
- Ligging: Budget hotel van uitstekende kwaliteit in het stadscentrum van Genk.
- Beschrijving: Het hotel, met 51 kamers, wordt uitgebaat door "Different Hotel Group" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

84 - Eurotel



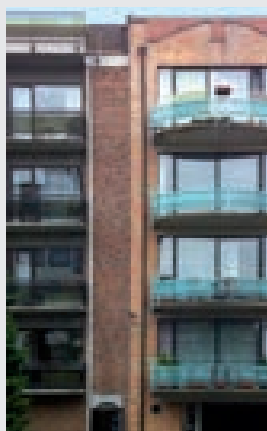
- Koning Albertlaan 269 - 3620 Lanaken
- Bouw / renovatiejaar: 1987 - 2007 - 2010
- Ligging: Hotel met 4 sterren gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht.
- Beschrijving: Hotel met 79 kamers die alle recent gerenoveerd zijn, een restaurant en een wellness- en sportcentrum. Het gehele complex wordt uitgebaat door "Different Hotel Group" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

85 - 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.

86 - Duysburgh



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

87 - Résidence du Lac



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

6. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen¹

Geachte,

Wij hebben het genoegen om u onze raming van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 30 juni 2013 voor te leggen.

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

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

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

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 642.843.783 € op 30 juni 2013, waarvan 614.210.800 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 37.368.988 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,08%² ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen. In de veronderstelling dat alle gebouwen, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100 % verhuurd zouden zijn, waarbij de heden niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan

marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 38.235.408 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 6,23%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.

Patrizia Tortolani, MRICS, de Crombrughe & Partners NV, op 28 augustus 2013

Céline Janssens, MRE, MRICS en Katrien Van Grieken, MRE, Stadim CVBA, op 29 augustus 2013

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrughe & Partners NV en Stadim CVBA.
2. 6,05 % ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.
3. 6,19 % ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

**643
Mio €**
reële waarde van
de portefeuille

Aedifica op de beurs

—
Martin's Klooster





47,50 €

beurskoers op eind
van het boekjaar

88 %

free float

9.874.985

aantal beursgenoteerde
aandelen

470 Mio €

beurskapitalisatie op eind
van het boekjaar

MARTIN'S KLOOSTER

18

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 (5^{de} op 30 juni 2012). Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4^{de} plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 570 k€ over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2012: 4^{de} plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 230 k€).

1. Beurskoers en volume

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

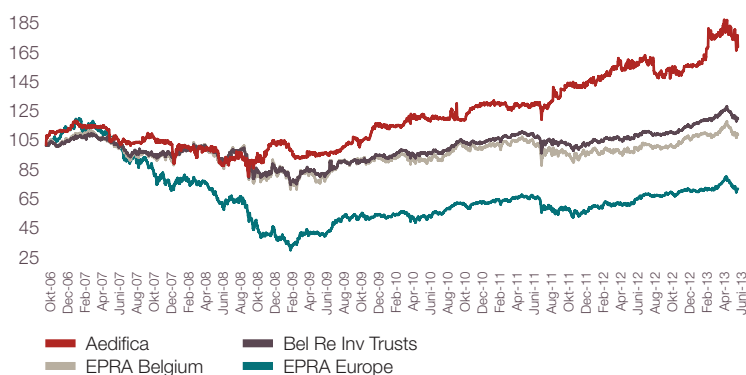
37,00 €

inschrijvingsprijs
tijdens de
kapitaalverhoging van
7 december 2012

47,50 €

beurskoers op
28 juni 2013

Vergelijking – indexen in total return
Vanaf 23 oktober 2006 (IPO) tot 28 juni 2013



Ter herinnering, op 15 oktober 2010 had Aedifica met succes een eerste kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht afgesloten voor een brutobedrag van 67 miljoen €. De vastgoedbevak had 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel.

Op 28 juni 2013 is Aedifica opgenomen in de Bel Re Inv Trusts (voordien Bel Real Estate genoemd) met een gewicht van 7,54 % en in de Bel Mid Index¹ met een gewicht van 3,79 %.

Op basis van de beurskoers op 28 juni 2013 (47,50 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 13,4 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- premie van 23,1 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39.

De hierboven vermelde premies houden geen rekening met de onthechting van coupon nr. 10 die op 16 november 2012 gebeurde en die in november 2013 betaald wordt.

Tussen de datum van haar beursgang (na aftrek van de coupons die de voorkeurrechten in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010 en 7 december 2012 vertegenwoordigden) en 28 juni 2013 heeft de beurskoers een stijging van 27,8 % gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe² index respectievelijk met 11,2 % en 45,3 % gezakt zijn.

Op 30 augustus 2013 had het aandeel Aedifica een slotkoers van 48,25 €. Dit betekent een:

- premie van 15,2 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- premie van 25,0 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39.

De hierboven vermelde premies houden geen rekening met de onthechting van coupon nr. 10 die op 16 november 2012 gebeurde en die in november 2013 betaald wordt.

Tussen de datum van de beursgang (na aftrek van de coupons die de voorkeurrechten in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010 en 7 december 2012 vertegenwoordigden) en 30 augustus 2013 is het aandeel Aedifica met 29,8 % gestegen, tegenover een daling van 11,3 % voor de Bel Mid en 44,9 % voor de EPRA Europe.

1. De Bel Mid index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de BEL20 index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de BEL20 index vermenigvuldigd met 50.000 € en de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.
2. Bijkomende informatie over de EPRA indexen is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).

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 2012/2013 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 aandeel; 2010/2011: 1,82 € per aandeel, 2011/2012: 1,86 € 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 2012/2013 uitbetaald worden vanaf 4 november 2013.

Vermits Aedifica een residentiële vastgoedbevak is, bedraagt de roerende voorheffing 15%. Er wordt verwezen naar de sectie 5 van het hoofdstuk “Permanente documenten” van dit jaarlijks financieel verslag betreffende de fiscale behandeling van het dividend, in het bijzonder voor de aandeelhouders die als natuurlijke personen in België gevestigd zijn.

	30 juni 2013	30 juni 2012
Aandeel Aedifica		
Slotkoers (in €)	47,50	48,50
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) na aftrek van het dividend 2011/2012, vóór IAS 39 (in €)	41,87	40,38
Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) vóór IAS 39 impact	13,4 %	20,1 %
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) vóór aftrek van het dividend 2011/2012, na IAS 39 (in €)	38,59	35,44
Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) na IAS 39 impact	23,1 %	36,8 %
Beurskapitalisatie	469.863.018	343.909.378
Free float ¹	88,17 %	88,17 %
Totaal aantal genoteerde aandelen	9.874.985	7.090.915
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	9.902.998	7.175.730
Gemiddeld dagelijks volume	10.508	5.248
Omloopsnelheid ²	30,5 %	19,1 %
Dividend per aandeel (in €) ³	1,86	1,86
Brutodividendrendement ⁴	3,9 %	3,8 %

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

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

3. 2012/2013: dividend voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

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

Aantal aandelen

	30 juni 2013	30 juni 2012
Aantal aandelen in omloop ¹	9.902.998	7.175.730
Totaal aantal aandelen ²	9.903.690	7.177.208
Aantal beursgenoteerde aandelen	9.874.985	7.090.915
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	8.715.370	7.152.918
Aantal dividendrechten ³	8.715.339	7.153.096

1. Na aftrek van de eigen aandelen.

2. 28.705 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na onthechting van de coupon in oktober 2013.

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

88 %
free float

3. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5 % van de aandelen bezitten (toestand op 30 juni 2013, gesteund op het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 15 oktober 2010). De transparantiemeldingen als ook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. Tot op datum van 10 september 2013 heeft de vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 15 oktober 2010.

Aandeelhouders

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

New Philip





Residentie Augustin

Residentie du Plateau

4. Agenda van de aandeelhouder¹

Gewone algemene vergadering 2013	25 oktober 2013
Betalbaarstelling van het dividend - Coupons met betrekking tot het boekjaar 2012/2013	
— Datum coupononthechting ("ex-date")	30 oktober 2013
— Registratiedatum ("Record date")	1 november 2013
— Betaaldatum van het dividend ("Payment date")	Vanaf 4 november 2013
Tussentijdse verklaring	12 november 2013
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2013	18 februari 2014
Tussentijdse verklaring	13 mei 2014
Jaarlijks persbericht	2 september 2014
Jaarlijks financieel verslag 2013/2014	12 september 2014
Gewone algemene vergadering 2014	24 oktober 2014
Dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2013/2014 ("ex-date")	29 oktober 2014

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

1. Deze datums zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



Verklaring inzake corporate governance

—
Seniorerie La Pairelle



A photograph of a modern, multi-story building with a light-colored facade and dark-framed windows. Each floor has a balcony with a black metal railing and a concrete base. The building is shown from a low angle, looking up. A red rectangular overlay is positioned on the right side of the image, containing white text.

11 leden

van de raad van bestuur

5 onafhankelijk
op 10 bestuurders

3 comites
van de raad van bestuur

36 %
genderdiversiteit van de raad
van bestuur

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.

"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."

Jean-Louis Duplat,
Voorzitter van de
raad van bestuur

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 3 augustus 2012 betreffende sommige vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;
- De Belgische corporate governance Code 2009.

Aedifica heeft zelf een systeem voor risicobeheer en interne controle opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert. Dit systeem is gebaseerd op het 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 is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentie inzake investeringen in residentieel vastgoed wil profileren. Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige, 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 belangrijke demografische tendensen inzake huisvesting, zijnde de groei van de bevolking in de grote Belgische steden en de vergrijzing van de bevolking in West Europa".
- 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 39 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde

vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO en de CFO zowel verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van de vennootschap als voor de gezamenlijke vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur. 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 3 augustus 2012 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 maandelijks basis door het uitvoerend management, en op driemaandelijks 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 en ook caps en collars) die afgesloten zijn 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 van 3 jaar. Deze audit is aan externe specialisten toegevoegd.

3. Aandeelhoudersstructuur

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

Genderdiversiteit van de raad van bestuur



4. Raad van bestuur en comités

4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

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

Tijdens de gewone algemene vergadering van 26 oktober 2012 werden de volgende bestuurs-mandaten vernieuwd tot de gewone algemene vergadering in 2015:

- het mandaat van de Heer Stefaan Gielens, als uitvoerend bestuurder;
- het mandaat van Re-Invest, vertegenwoordigd door mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen; en
- het mandaat van Serdiser Comm. VA, vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Op 30 juni 2013 werd Aedifica bestuurd door een raad van bestuur met 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009. De lijst van bestuurders bevindt zich hieronder. In overstemming met de beslissing van de gewone algemene vergadering van 24 juni 2013 telt de raad van bestuur vanaf 1 juli 2013 11 leden, waarvan 5 onafhankelijke.

Daarnaast is de genderdiversiteit zoals vereist door de Wet van 28 juli 2011 (tot wijziging van de Wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de Wet van 19 april 2002 met betrekking tot de stroomlijning van de werking en het beheer van de Nationale Loterij om de aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, beursgenoteerde bedrijven en de Nationale Loterij te garanderen) al verzekerd door de huidige configuratie van de raad van bestuur met 4 vrouwen en 7 mannen, hetzij een verhouding van 36 % die hoger is dan de drempel van een derde, die is vastgelegd door de Wet vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2017 begint.

De Heer Jean-Louis Duplat
Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder

Belg - 30.05.1937

Ahornlaan 32 – 1640 Sint-Genesius-Rode

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005
- Einde van het mandaat: Oktober 2014
- Andere huidige mandaten of functies: Voorzitter van de raad van bestuur van Portolani NV – Voorzitter van de stichting van openbaar nut Child Focus – Bestuurder van het ziekenhuisnet CHIREC VZW – Lid van het “Proxy-voting committee” Dexia Asset Management – Bestuurder van de vennootschap naar Luxemburgs recht SA Portolani – IPG International NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Lid van het “Strategic committee” van de Belgisch-Nederlandse groep Bencis – Bestuurder van Omega-Pharma NV – Bestuurder van Brantano – Erevoorzitter van de Commissie voor het Bank- en Financieelwezen en van de Rechtbank van Koophandel van Brussel – Bestuurder van Stichting van openbaar nut Fondation Hypocrate CHIREC.



Jean-Louis Duplat

De Heer Jean Kotarakos
Bestuurder – Chief Financial Officer
Uitvoerend management

Belg – 20.02.1973

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Begin van het 1^{ste} 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: Finance and Quality Manager van SA D'leteren Lease NV - Verantwoordelijke Consolidation & Corporate Planning SA D'leteren NV - Auditor KPMG.



Stefaan Gielens

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

Belg - 21.10.1965

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 1 januari 2006
- Einde van het mandaat: Oktober 2015
- Andere huidige mandaten of functies: CEO van Aedifica NV - Bestuurder van Aedifica Invest NV - 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 Almaxin groep waaronder de mandaten van gedelegeerd bestuurder van Almaxin Real Estate NV en Almaxin Real Estate Services NV en bestuurder van Immolease – Trust NV - Advocaat bij de balie van Brussel.



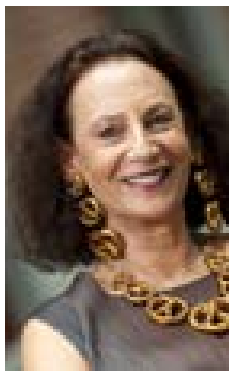
Jean Kotarakos

Mevrouw Galila Barzilai Hollander
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Belg en Israël - 13.01.1949

Chemin de Bas Ransbeck 65A - 1380 Ohain

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



Galila Barzilai Hollander

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

R.P.R. 0427.291.631

Clé des Champs 30 - 1380 Lasne

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



Jacques Blanpain



Jean Franken



Brigitte Gouder de Beauregard

De Heer Jean Franken
Onafhankelijk bestuurder

Belg – 2.10.1948

30, avenue du Joli Mai - 1332 Genval

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 1 juli 2013
- Einde van het mandaat: Oktober 2016
- Andere huidige mandaten of functies: Consultant in vastgoedinvesteringen.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder en lid van het directiecomité van Cofinimmo, Gedelegeerd bestuurder van meerdere vastgoedinvestering- en ontwikkelingsbedrijven waarvan Prifast NV en Igopex NV.

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

R.P.R. 0436.020.344

Saturnuslaan 34 - 1180 Brussel

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

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

R.P.R. 0478.945.121

42a Paleizenstraat - 1030 Brussel

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 23 maart 2006
- Einde van het mandaat: Oktober 2015
- Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap: Bestuurder van Mons-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.
- Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Afgevaardigd bestuurder van GIB Immo - Managing Director van Redevco.

**De Heer Olivier Lippens
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt**

Belg - 12.10.1953

Herrmann-Debrouxlaan 40-42 - 1160 Brussel

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 12 oktober 2010
- Einde van het mandaat: Oktober 2013
- Andere huidige mandaten of functies: Gedelegeerd bestuurder van Wulfsdonck NV, Finasucre NV, Iscal Sugar NV, Iscal Sugar BV, Voorzitter van Devolder NV, Director van Bundaberg (FIA), Bestuurder van Compagnie Sucrière, Galactic NV, Futero NV, Unibra NV, Naamloze vennootschap van de Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen, Naturex.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Finasucre - PwC (Coopers & Lybrand).



Pierre Iserbyt



Olivier Lippens



Sophie Maes



Adeline Simont

**INSUMAT NV vertegenwoordigd door
Mevrouw Sophie Maes
Onafhankelijk bestuurder**

RPR 0437.119.216

Moutstraat 9- 9000 Gent

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 18 mei 2011 (datum van coöptatie door de raad van bestuur, ter vervanging van 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, NVACS Technics NV, Alides NV, Espace Belliard NV, Fonsny NV, Gindac NV, Immo Spa NV, Krekelendries NV, R. Maes NV, Paestum 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, Investissement Leopold NV, Profin BVBA, Algemeen Bouw Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS UPSI (Voorzitter Vlaanderen), BNP Paribas Fortis (Comité van beheer), Insumat NV, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW, Building Hotel Maes NV.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van Saturno NV, Romano NV en Bevalex NV, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, Messiaen NV, Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV.

**Mevrouw Adeline Simont
Bestuurder**

Belg - 16.01.1960

Oude Dieweg 36 - 1180 Brussel

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

4.2 Hernieuwing van mandaten voorgesteld aan de gewone algemene vergadering

De hernieuwing van het mandaat van de Heer Jean Kotarakos en de Heer Olivier Lippens zal voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 25 oktober 2013. In geval van benoeming door de algemene vergadering en goedkeuring door de FSMA zullen ze tot in oktober 2016 in de raad van bestuur zetelen.

4.3 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2012/2013 heeft de raad van bestuur 11 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- operationele en financiële rapportering
- communicatiebeleid
- investeringsbeleid
- financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen, namelijk in het kader van de kapitaalverhoging van 7 december 2012
- 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 halfjaarlijkse financiële verslagen
- analyse en goedkeuring van het businessplan, de budgetten en de vooruitzichten
- opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur met betrekking tot fusies, 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 auditcomité¹ op te richten: de wettelijke aan het auditcomité opgedragen taken kunnen ook uitgeoefend worden door de raad van bestuur als geheel. De raad van bestuur van Aedifica heeft evenwel in het verleden reeds beslist om 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

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 benoemd. Het auditcomité is sedertdien uit 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.

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 2012/2013 is het comité 4 maal samengekomen. De commissaris van de bevak werd tijdens het boekjaar 2 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 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 2012/2013 heeft het comité 2 maal vergaderd om de volgende punten te bespreken:

- samenstelling van de raad van bestuur;
- evaluatie van het uitvoerend management en van de variabele vergoeding voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2012;

- voorbereiding van het remuneratieverslag op 30 juni 2012;
- herziening van de bezoldiging van het uitvoerend management.

4.4.3 Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit het uitvoerend management en 5 andere bestuurders waarvan 3 onafhankelijke bestuurders en 2 bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen, namelijk:

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

Tijdens het boekjaar 2012/2013 heeft het comité 7 maal vergaderd om de investeringsopportuniteiten te evalueren: er werden 48 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	9/11	4/4	-	-	13.600	10.850
Stefaan Gielens	11/11	-	-	7/7	-	-
Adeline Simont	10/11	3/4	2/2	-	11.330	12.500
Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door Pierre Iserbyt	9/11	-	2/2	7/7	11.330	14.850
Re-Invest vertegenwoordigd door Brigitte Gouder de Beauregard	9/11	4/4	2/2	7/7	11.330	18.050
Services et Promotion de Lasne vertegenwoordigd door Jacques Blanpain	5/11	-	-	5/7	11.330	8.250
Galila Barzilai Hollander	8/11	-	-	-	11.330	6.800
Jean Kotarakos	11/11	-	-	7/7	-	-
Inumat NV vertegenwoordigd door Sophie Maes	10/11	-	-	7/7	11.330	14.100
Olivier Lippens	10/11	4/4	-	2/2	11.330	13.300
Totaal	-	-	-	-	92.910	98.700

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 2013 bestaat het uitvoerend management uit de Heer Stefaan Gielens, CEO, en de Heer Jean Kotarakos, CFO.

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

4.6.2 Bezoldiging

Zie sectie 8 van het remuneratieverslag hierna.

5. Preventie van belangenconflicten

5.1 Belangenconflicten

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

Geen enkel belangenconflict met betrekking tot een vastgoedtransactie heeft zich tijdens het boekjaar 2012/2013 voorgedaan. Het enige geval van belangenconflict betrof de remuneratie van het uitvoerend management, zoals beschreven in sectie 12 van het geconsolideerde beheersverslag.

5.2 “Compliance Officer”

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

5.2.1 Toezicht op transacties verricht op aandelen van Aedifica

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

Bovendien waakt hij over het vaststellen door de raad van bestuur van de zogenaamde “gesloten periodes” 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 ten minste om de twee tot drie jaar) onder leiding van zijn voorzitter zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met 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 26 oktober 2012 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 30.000 € ontvangen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij elk aldus 393 aandelen Aedifica kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slot-

koers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120e in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van inkomensbelastingen, zijnde 35,47 € per aandeel of nog voor een totaal bedrag van 13.939,71 €. 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

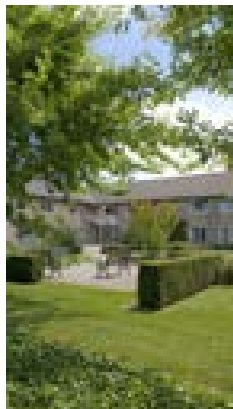
Tijdens het boekjaar 2012/2013 werd het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en van de uitvoerende managers uitgewerkt op basis van volgende uitgangspunten:

- Niet-uitvoerende bestuurders: het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast (met betrekking tot de wijze van vergoeding);
- Uitvoerend management: de managementcontracten die in 2006 en 2007 afgesloten zijn met de CEO en de CFO werden gerespecteerd. De jaarlijkse indexaties die contractueel voorzien zijn, werden toegepast. Op 3 september 2012 en 2 september 2013 werden er addenda 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 €

Wielant



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 2012/2013 zullen de leden van de raad van bestuur een totaal bedrag van 191.610 € ontvangen.

- Uitvoerend management: het bezoldigingsniveau van het uitvoerend management werd vastgesteld op basis van de managementcontracten die in 2006 en 2007 met de CEO en de CFO gesloten zijn, met inbegrip van de wijzigingen vastgelegd op 3 september 2012, en op basis van de toekenningscriteria in sectie 12 van het geconsolideerde beheersverslag met betrekking tot de variabele vergoeding. Deze bezoldigingen hebben tijdens het boekjaar 2009 en eind 2011 het voorwerp uitgemaakt van een nazicht door gespecialiseerde consultants.

Totale bezoldiging voor het boekjaar 2012/2013 (in €)

	Stefaan Gielens - CEO	Jean Kotarakos - CFO	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	324.214	228.412	552.626
Vaste vergoeding ("long term incentive plan")	30.000	30.000	60.000
Variabele vergoeding	137.000	99.000	236.000
Pensioenplan	46.445	29.644	76.089
Verzekeringspremie	5.285	4.532	9.817
Voordelen in natura	6.053	6.030	12.083
Totaal	548.997	397.618	946.615

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 en arbeidsongevaldekking, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). De betrokken bedragen zijn in de tabel hiernaast 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 2012/2013 bestaat uit een individueel (bruto) bedrag ten bedrage van maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. 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 2011/2012 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten ondertekend op 3 september 2012. 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. 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 35%), 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 10%). Op 2 september 2013, was de raad van bestuur van oordeel dat het management de doelstellingen die werden opgelegd heeft gehaald. De raad heeft dan ook beslist 137.000 € voor de CEO en 99.000 € voor de CFO toe te kennen, als variabele vergoeding
- Voor het boekjaar 2013/2014 wordt het maximale bedrag van de variabele vergoeding vastgelegd op 50 % van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensi-

oenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 88% 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 (25%), de groei van de vastgoedportefeuille (25%), de huurinkomsten (10%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (10%), de bezettingsgraad (10%) en het management van het team (20%).

- Voor het boekjaar 2014/2015 zal de variabele bezoldiging maximaal 50% van de jaarlijkse brutovergoeding, zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, bedragen. De toekenningcriteria 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 2012/2013 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de vastgoedbevak is 9.

Daarnaast biedt het bedrijf een bedrijfswagen aan het uitvoerend management sinds hun aantreden. De jaarlijkse kost in 2012/2013 voor de onderneming bedroeg (huur en brandstof) 19.000 € 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 2013/2014 zal de vaste vergoeding van het uitvoerend management geïndexeerd worden, zoals voorzien in de managementovereenkomsten, en zal de vaste vergoeding met een jaarlijks brutobedrag van 20.156,50 € voor elk lid van het uitvoerend management 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 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

Seniëre de Marek

1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2009/2010, 2010/2011 en 2011/2012 alsook de verslagen van de deskundigen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de Commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.aedifica.be). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.



Inhoud

1. Geconsolideerde jaarrekening 2012/2013	109	Toelichting 27 : goodwill	129
1.1 Geconsolideerde resultatenrekening	109	Toelichting 28 : immateriële vaste activa	129
1.2 Overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	110	Toelichting 29 : vastgoedbeleggingen	130
1.3 Geconsolideerde balans	110	Toelichting 30 : projectontwikkelingen	130
1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	112	Toelichting 31 : andere materiële vaste activa	131
1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	113	Toelichting 32 : financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen	131
1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	115	Toelichting 33 : indekkingsinstrumenten	131
Toelichting 1 : algemene informatie	115	Toelichting 34 : handelsvorderingen	134
Toelichting 2 : grondslagen voor financiële verslaggeving	115	Toelichting 35 : belastingvorderingen en andere vlottende activa	134
Toelichting 3 : operationele segmenten	121	Toelichting 36 : kas en kasequivalenten	134
Toelichting 4 : huurinkomsten	124	Toelichting 37 : overlopende rekeningen	135
Toelichting 5 : met verhuur verbonden kosten	124	Toelichting 38 : eigen vermogen	135
Toelichting 6 : recuperatie van vastgoedkosten	124	Toelichting 39 : voorzieningen	136
Toelichting 7 : recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	124	Toelichting 40 : financiële schulden	136
Toelichting 8 : kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	125	Toelichting 41 : handelsschulden en andere kortlopende schulden	137
Toelichting 9 : huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	125	Toelichting 42 : overlopende rekeningen	138
Toelichting 10 : andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	125	Toelichting 43 : personeelskosten	138
Toelichting 11 : technische kosten	125	Toelichting 44 : financieel risicobeheer	138
Toelichting 12 : commerciële kosten	125	Toelichting 45 : voorwaardelijke elementen en verplichtingen	141
Toelichting 13 : kosten en taksen van niet verhuurde goederen	125	Toelichting 46 : verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	144
Toelichting 14 : beheerkosten vastgoed	126	Toelichting 47 : variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	144
Toelichting 15 : andere vastgoedkosten	126	Toelichting 48 : relaties met verbonden partijen	144
Toelichting 16 : algemene kosten van de vennootschap	126	Toelichting 49 : gebeurtenissen na balansdatum	144
Toelichting 17 : andere operationele opbrengsten en kosten	126	Toelichting 50 : gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 7 december 2010	145
Toelichting 18 : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	126	Toelichting 51 : lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	146
Toelichting 19 : resultaat verkoop andere niet-financiële activa	126	Toelichting 52 : naleving van verplichtingen van het bevakstatuut	146
Toelichting 20 : variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	127	Toelichting 53 : vergoeding van de commissaris	146
Toelichting 21 : financiële opbrengsten	127		
Toelichting 22 : netto-interestkosten	127	1.7 Verslag van de commissaris	147
Toelichting 23 : andere financiële kosten	127		
Toelichting 24 : vennootschapsbelasting	128	2. Verkorte statutaire jaarrekening 2012/2013	148
Toelichting 25 : exit tax	128	Verkorte statutaire resultatenrekening	148
Toelichting 26 : resultaat per aandeel	128	Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	149
		Verkorte statutaire balans	149
		Verkorte statutaire resultaatverwerking	151

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		Toelichtingen	2013	2012
I.	Huurinkomsten	4	36.230	34.340
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-147	-51
Nettohuurresultaat			36.083	34.289
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	40	23
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	1.151	839
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	-1.151	-839
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1.565	-1.677
Vastgoedresultaat			34.558	32.635
IX.	Technische kosten	11	-942	-831
X.	Commerciële kosten	12	-486	-548
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	13	-126	-112
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-684	-602
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-1.078	-1.047
Vastgoedkosten			-3.316	-3.140
Operationeel vastgoedresultaat			31.242	29.495
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-3.855	-3.415
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	147	90
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			27.534	26.170
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	54	54
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	9.013	9.423
Operationeel resultaat			36.601	35.647
XX.	Financiële opbrengsten	21	326	555
XXI.	Netto-interestkosten	22	-9.953	-10.737
XXII.	Andere financiële kosten	23	-833	-614
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	1.600	-9.459
Financieel resultaat			-8.860	-20.255
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen			27.741	15.392
XXV.	Vennootschapsbelasting	24	-70	-54
XXVI.	Exit taks	25	0	0
Belastingen			-70	-54
Nettoresultaat			27.671	15.338
Toerekenbaar aan:				
	Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep			27.671	15.338
Gewoon resultaat per aandeel (€)			3,17	2,14
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			3,17	2,14

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2013	2012
I. Nettoresultaat	27.671	15.338
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-418	-938
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	1.344	-13.060
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	1.593	651
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	30.190	1.991
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	30.190	1.991

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

1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2013	2012
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	21	20
C. Vastgoedbeleggingen	29	642.844	592.717
D. Andere materiële vaste activa	31	1.849	2.078
E. Financiële vaste activa	32	968	525
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		647.538	597.196
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	2.514	2.890
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	893	6.423
F. Kas en kasequivalenten	36	725	2.041
G. Overlopende rekeningen	37	527	542
Totaal vlottende activa		4.659	11.896
TOTAAL ACTIVA		652.197	609.092

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2013	2012
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN		38		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				
A.	Kapitaal		248.072	180.873
B.	Uitgiftepremies		64.730	34.261
C.	Reserves		41.686	37.104
	<i>a. Wettelijke reserve</i>		0	0
	<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>		82.798	71.727
	<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>		-13.848	-13.430
	<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>		-16.637	-17.906
	<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>		-17.467	-8.082
	<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>		-84	-114
	<i>m. Andere reserves</i>		0	0
	<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>		6.924	4.909
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		27.671	15.338
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			382.159	267.576
II. Minderheidsbelangen			0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			382.159	267.576
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	40	171.484	235.834
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	32.373	35.038
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Totaal langlopende verplichtingen			203.857	270.872
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	40	55.721	60.209
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
	<i>a. Exit taks</i>	41	137	130
	<i>b. Andere</i>	41	7.479	7.748
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	2.844	2.557
Totaal kortlopende verplichtingen			66.181	70.644
TOTAAL VERPLICHTINGEN			270.038	341.516
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			652.197	609.092

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	Toelichtingen	2013	2012
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		27.671	15.338
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen	24	70	54
Afschrijvingen		553	484
Waardeverminderingen	5	126	35
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-9.013	-9.423
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	-54	-54
Financieel resultaat		8.860	20.255
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		250	-1.133
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		2.665	-2.568
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		15	-19
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		-285	1.444
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		288	47
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		31.146	24.460
Betaalde belastingen		-54	-80
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		31.092	24.380
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-11	-14
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-7.322	-7.751
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-313	-335
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-25.392	-25.993
Verkoop van vastgoedbeleggingen		248	499
Nettovariatie van niet vlottende vorderingen		44	9
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-32.746	-33.585
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten *		96.855	0
Verkoop van eigen aandelen		30	9
Dividend van het voorbije boekjaar		-13.305	-11.776
Nettovariatie van bankkredietlijnen		-68.839	64.112
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-10.669	-11.245
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-1.956	-6.042
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-1.778	-24.797
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		338	10.261
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		-1.316	1.056
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		2.041	985
Totale kasstroom van de periode		-1.316	1.056
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	36	725	2.041

* 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 €)	2011	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	2012
Kapitaal	177.490	0	3.383	0	0	0	0	180.873
Uitgiftepremies	34.261	0	0	0	0	0	0	34.261
Reserves	36.897	0	0	9	-13.347	13.545	0	37.104
<i>a. Wettelijke reserve</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	<i>62.251</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>651</i>	<i>8.825</i>	<i>0</i>	<i>71.727</i>
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-12.492</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-938</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-13.430</i>
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-5.050</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-13.060</i>	<i>204</i>	<i>0</i>	<i>-17.906</i>
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-12.285</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4.203</i>	<i>0</i>	<i>-8.082</i>
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	<i>-123</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>9</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-114</i>
<i>m. Andere reserves</i>	<i>4.596</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-4.596</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4.909</i>	<i>0</i>	<i>4.909</i>
Resultaat van het boekjaar	25.321	0	0	0	15.338	-25.321	0	15.338
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	273.969	0	3.383	9	1.991	-11.776	0	267.576
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	273.969	0	3.383	9	1.991	-11.776	0	267.576

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2012	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	2013
Kapitaal	180.873	66.386	814	0	0	0	-1	248.072
Uitgiftepremies	34.261	30.469	0	0	0	0	0	64.730
Reserves	37.104	0	0	30	2.519	2.033	0	41.686
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	71.727	0	0	0	1.593	9.478	0	82.798
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-13.430	0	0	0	-418	0	0	-13.848
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-17.906	0	0	0	1.344	-75	0	-16.637
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-8.082	0	0	0	0	-9.385	0	-17.467
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-114	0	0	30	0	0	0	-84
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	4.909	0	0	0	0	2.015	0	6.924
Resultaat van het boekjaar	15.338	0	0	0	27.671	-15.338	0	27.671
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	267.576	96.855	814	30	30.190	-13.305	-1	382.159
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	267.576	96.855	814	30	30.190	-13.305	-1	382.159

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag « de vennootschap » of « de moedermaatschappij » genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van vastgoedbevak gekozen heeft (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal). De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 38 van dit jaarverslag opgesomd. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is op volgend adres gevestigd:

Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70)

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

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

De aandelen van de vennootschap zijn sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

De geconsolideerde jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 2 september 2013 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 25 oktober 2013 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 2013. Ze is opgesteld volgens de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en de bijhorende "International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") interpretaties gepubliceerd en van kracht op 30 juni 2013 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 2013, 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 2012, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- Wijziging van de norm IAS 1 “Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2012);
- Wijziging van de IAS-norm 12 “Deferred Tax: Recovery of Underlying Assets” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2012);

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 2013 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 30 juni 2013):

- De wijziging van de IFRS 1 norm “Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Wijziging van de norm IAS 19 “Personeelsbeloningen” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financial Instruments” (toepasbaar op 1 juli 2015, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 12 “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRS-norm 11 “Gezamenlijke overeenkomsten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRS-norm 10 “Geconsolideerde jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 27 “Enkelvoudige jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 28 “Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRS-norm 13 “Waardering tegen reële waarde” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Nieuw IFRIC - interpretatie 20 “Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Wijziging van de IFRS-norm 7 “Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Wijziging van de IAS-norm 32 “Presentatie – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Overheidsleningen” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Verbetering van 5 IFRS normen (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) gepubliceerd in mei 2012 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2013);
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 11 en IFRS-norm 12 “Overgangsleidraden” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en IAS 27 “Investment Entities” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 36 “Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 39 “Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuw IFRIC - interpretatie 21 “Levies” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, 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.b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" 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 2006 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd; sinds 1 juli 2006 worden de externe en de interne architectkosten geactiveerd). Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan 1 jaar in beslag nemen, worden de tussentijdse interesten gekapitaliseerd.

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

3.1. Afschrijvingen

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

3.2. Bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de bevak de controle heeft, worden door de vastgoeddeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opneming van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurse inkoopt. De uitgifte- of inkoop prijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoop prijs, moet de bevak 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 vastgoedgeskundige wordt geschat, wordt het verschil op de resultatenrekening geboekt om de boekwaarde van de betreffende projectontwikkeling terug te brengen op zijn reële waarde. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

I.D. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. Indien het boekjaar betrekking heeft op minder of meer dan 12 maanden, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting: 20 %
- Meubilair van de gemeubelde woonruimtes: tussen 10% en 20 %
- Ander meubilair en rollend materieel: 25 %
- Informaticamateriaal: 33 %

I.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die beschouwd worden als een indekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek « I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS») en elk niet effectief ingedekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening. De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen. De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt onder de hierboven genoemde rubriek «I.C.i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop»). Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

II.A. Activa bestemd voor verkoop

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

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardevermindervingsverliezen worden in voorkomend geval geboekt, wanneer de insolventieit bewezen is.

II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde

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

I.A. en II.A. Voorzieningen

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

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

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

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

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

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

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen, met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

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

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

Verbintenissen en verhalen

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

Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type “toegezegde bijdrage” en brengen in de toekomst geen bijkomende verplichtingen mee.

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

- 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.

Die 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-norm 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten gemeld worden indien ze 10 % van de omzet overschrijden. Dit betreft:

- de 9 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Orpea, waarvan de huren 18% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2012/2013 voorstellen (18% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 16 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep SLG, waarvan de huren 18% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2012/2013 voorstellen (17% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 7 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Armonea, waarvan de huren 11% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2012/2013 voorstellen (9% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”.

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

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2013						
		Niet gemeu- beld	Gemeu- beld	Huis- vesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijs- baar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT								
I.	Externe huurinkomsten	6.966	5.269	19.517	4.579	0	-101	36.230
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-70	-33	0	-44	0	0	-147
Nettohuurresultaat		6.896	5.236	19.517	4.535	0	-101	36.083
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	40	0	0	0	0	0	40
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	836	19	146	149	0	1	1.151
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-836	-19	-146	-149	0	-1	-1.151
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-16	-1.550	0	1	0	0	-1.565
Vastgoedresultaat		6.920	3.686	19.517	4.536	0	-101	34.558
IX.	Technische kosten	-506	-361	0	-12	-63	0	-942
X.	Commerciële kosten	-319	-165	0	-2	0	0	-486
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-124	0	0	-4	0	0	-128
XII.	Beheerkosten vastgoed	-297	-388	0	0	0	1	-684
XIII.	Andere vastgoedkosten	-494	-576	0	-1	-5	0	-1.076
Vastgoedkosten		-1.740	-1.490	0	-19	-68	1	-3.316
Operationeel vastgoedresultaat		5.180	2.196	19.517	4.517	-68	-100	31.242
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-31	-13	0	-1	-3.911	101	-3.855
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	74	10	0	-5	68	0	147
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		5.223	2.193	19.517	4.511	-3.911	1	27.534
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		135.013	62.676	343.550	72.972	-	-	614.211
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	28.633	-	28.633
Vastgoedbeleggingen		642.844						
Andere activa		-	-	-	-	9.353	-	9.353
Totaal activa		652.197						
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		-17	-460	0	0	-76	0	-553
SECTORALE INVESTERINGEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		104	0	12.850	958	-	-	13.912
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	1.297	-	1.297
Vastgoedbeleggingen		104	0	12.850	958	1.297	0	15.209
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		129.769	59.319	311.334	71.306	-	-	571.728
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		-948	866	7.347	-1.017	2.765	-	9.013

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

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2012						
		Niet gemeu- beld	Gemeu- beld	Huis- vesting 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
Nettohuurresultaat		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 taksen 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 VASTGOEDBELEGGINGEN		787	2.245	5.991	45	355	-	9.423

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

Toelichting 4: Huurinkomsten

(x 1.000 €)	2013	2012
Huur	36.187	34.174
Gegarandeerde inkomsten	0	163
Huurskortingen	-19	-19
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	62	22
TOTAAL	36.230	34.340

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

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

- Residentiële huurcontracten (gemeubeld): geen inkomsten vanaf 1 juli 2013.
- Residentiële huurcontracten (niet gemeubeld): opzegging van alle contracten op 1 juli 2013 met een gemiddelde opzeggingsvergoeding van anderhalve maand.
- Commerciële en kantoorhuurcontracten: opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen, hotels): geen inflatie.

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

(x 1.000 €)	2013	2012
Op hoogstens één jaar	28.254	27.051
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	103.104	97.873
Op meer dan vijf jaar	533.193	517.503
TOTAAL	664.551	642.427

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen.

Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2013	2012
Te betalen huur op gehuurde activa	-21	-16
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-126	-35
TOTAAL	-147	-51

Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2013	2012
Verkregen vergoedingen op huurschade	40	23
TOTAAL	40	23

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

(x 1.000 €)	2013	2012
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	649	431
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	502	408
TOTAAL	1.151	839

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 €)	2013	2012
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-649	-431
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-502	-408
TOTAAL	-1.151	-839

Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2013	2012
Reiniging	-386	-405
Energie	-443	-494
Afschrijving van meubelen	-471	-424
Personeelskosten	-220	-211
Andere	-45	-143
TOTAAL	-1.565	-1.677

Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2013	2012
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-368	-333
Verzekeringspremies	-52	-55
Personeelskosten	-259	-219
Onderhoud	-160	-123
Erelonen experts	-103	-101
TOTAAL	-942	-831

Toelichting 12: Commerciële kosten

(x 1.000 €)	2013	2012
Makelaarscommissies	-266	-324
Marketing	-200	-205
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-20	-15
Andere	0	-4
TOTAAL	-486	-548

Toelichting 13: Kosten en taksen van niet verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2013	2012
Kosten	-126	-112
TOTAAL	-126	-112

Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2013	2012
Externe beheervergoedingen	-107	-95
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-577	-507
TOTAAL	-684	-602

Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2013	2012
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.078	-1.047
TOTAAL	-1.078	-1.047

Er zijn geschillen mbt door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

Toelichting 16: Algemene kosten van de vennootschap

(x 1.000 €)	2013	2012
Advocaten/notarissen	-113	-44
Auditors	-44	-38
Vastgoedexperts	-498	-506
IT	-132	-133
Verzekeringen	-63	-59
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-141	-123
Bestuurders en uitvoerend management	-1.149	-1.010
Personeelskosten	-733	-698
Afschrijvingen op andere vaste activa	-82	-59
Taksen	-343	-199
Andere	-557	-546
TOTAAL	-3.855	-3.415

Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2013	2012
Vergoedingen bij schadegevallen	23	15
Andere	124	75
TOTAAL	147	90

Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2013	2012
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	248	499
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-194	-445
TOTAAL	54	54

Toelichting 19: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige boekjaar en het huidige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

Toelichting 20: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2013	2012
Positieve variaties	15.401	12.235
Negatieve variaties	-6.388	-2.812
TOTAAL	9.013	9.423
bestaande uit : vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.248	9.068
projectontwikkelingen	2.765	355

Toelichting 21: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	2013	2012
Geïnde interesten	87	257
Andere	239	298
TOTAAL	326	555

Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2013	2012
Nominale interestlasten op leningen	-4.067	-6.564
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.696	-2.620
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-2.767	-2.144
Subtotaal	-6.463	-4.764
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	23
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Subtotaal	0	23
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	577	572
Andere interestkosten	0	-4
TOTAAL	-9.953	-10.737

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 €)	2013	2012
Bankkosten en andere commissies	-789	-574
Andere	-44	-40
TOTAAL	-833	-614

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2013	2012
Moedervernootschap		
Resultaat voor belastingen	27.608	15.444
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevakregime	-27.608	-15.444
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	207	163
Belasting aan het tarief van 33,99%	-70	-55
Correctie van vorig boekjaar	0	1
Subtotaal	-70	-54
Dochterondernemingen	0	0
TOTAAL	-70	-54

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:

	2013	2012
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	27.671	15.338
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	8.715.370	7.152.918
Gewone EPS (in €)	3,17	2,14
Verwaterde EPS (in €)	3,17	2,14

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 €)	2013	2012
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	27.671	15.338
Min : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-9.013	-9.423
Min : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-54	-54
Min : Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	-1.600	9.459
Afrondingsverschil	0	0
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	17.004	15.320
Noemer* (in aandelen)	8.715.339	7.153.096
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	1,95	2,14

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

Toelichting 27: Goodwill

(x 1.000 €)	2013	2012
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.856	1.856
bestaande uit : brutowaarde	1.856	1.856
gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0

De goodwill is afkomstig van de verwerving van een vennootschap die gespecialiseerd is in de 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 kasstroom generende eenheid (gebouwen met een reële waarde van 26 miljoen €, meubels voor een boekwaarde van minder dan één miljoen € en goodwill voor een boekwaarde van minder dan 2 miljoen €, hetzij 28 miljoen € in totaal) niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde (geschat op 46 miljoen €).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de groep de contante waarde van de geraamde toekomstige thesauriestromen die zouden kunnen voortvloeien uit het constante gebruik van de activa berekend en heeft daarbij een verdisconteringsvoet voor belastingen van 5% gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's en kan van jaar tot jaar variëren afhankelijk van de marktindicatoren. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op lange termijnplannen (5 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, die in de bovenvermelde verdisconteringsvoet verwerkt zijn. In het geval dat die veronderstellingen ongunstig variëren in de toekomst, zou de bedrijfswaarde van de goodwill kunnen verminderen en lager worden dan de boekwaarde. Op basis van de actuele waarderingen blijkt er voldoende ruimte (geschat op 17 miljoen €) te zijn om een normale variatie (ongeveer 2%) van de verdisconteringsvoet te kunnen absorberen. Daarboven zou het kunnen dat een waardeverlies op de goodwill moet worden geboekt.

Toelichting 28: Immateriële vaste activa

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

(x 1.000 €)	2013	2012
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	283	270
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-263	-241
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	20	29
Toevoegingen : apart verworven elementen	12	14
Afschrijvingen	-11	-23
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	21	20
bestaande uit : brutowaarde	295	283
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-274	-263

Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
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
BOEKWAARDE OP 1/07/2012	583.403	9.314	592.717
Verwervingen	13.912	1.297	15.209
Verkoop	-195	0	-195
Geactiveerde interestlasten	0	577	577
Geactiveerde personeelskosten	0	33	33
Andere geactiveerde kosten	2.371	23.676	26.047
In exploitatie opgenomen	9.029	-9.029	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	6.248	2.765	9.013
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-557	0	-557
BOEKWAARDE OP 30/06/2013	614.211	28.633	642.844

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. De evaluatie methodes zijn in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2012/2013 vermeld. Alle vastgoedbeleggingen situeren zich in België.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2013 gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 6,08% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2012/2013). Een variatie van 0,10 % van deze kapitalisatievoet resulteert in een variatie van 10 miljoen € van de reële waarde op deze portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.

De acquisities van het boekjaar zijn in het geconsolideerde beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag 2012/2013 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 2012/2013.

Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2013	2012
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	4.061	3.344
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-1.983	-1.522
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2.078	1.822
Toevoegingen	316	717
Vervreemdingen	-3	0
Afschrijvingen	-542	-461
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.849	2.078
bestaande uit : brutowaarde	4.441	4.061
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-2.592	-1.983

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 €)	2013	2012
Vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	442	487
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	525	38
Andere financiële vaste activa		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	1	0
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	968	525
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-15.598	-17.057
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-16.775	-17.981
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-32.373	-35.038

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

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan uit indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast is (voornamelijk “multi-callable swaps”, caps en collars). 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 of met een bovengrens (“cash flow hedges”). Alle indekkingen hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten (interest rate swaps of “IRS”) die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten (voornamelijk multi-callable interest rate swaps of “multi-callable IRS”, caps 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.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2012 :	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-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.

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

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

Het totale referentiebedrag van 577 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 277 miljoen €,
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 300 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-31.847 k€) wordt als volgt geventileerd: 526 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 32.373 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 (656 k€) bedraagt de IAS 39 impact op het eigen vermogen van het bevak 32.503 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	2013	2012
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-17.906	-4.420
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet vervallen interesten)	-4.454	-17.949
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	5.723	4.463
Transfers naar resultatenrekening mbt beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-16.637	-17.906

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

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (+1.344 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet effectieve deel van het boekjaar 2011/2012 (last van 75 k€) dat in 2012/2013 ingevolge een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2012 betemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 7p27A. Het niet effectieve deel (een last van 137 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat (zie toelichting 47 – deze last zal tijdens het boekjaar 2013/2014 in het kader van de resultatenverwerking die door de gewone algemene vergadering van oktober 2013 beslist wordt, bestemd worden). De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Naast de last van 137 k€ vermeld hierboven, bevat het financieel resultaat een opbrengst van 1.737 k€ (30 juni 2012: een last van 9.384 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is (zie toelichting 47). Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 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 2012 en 30 juni 2013. Dit leidde tot een opbrengst van 1.600 k€ geboekt in resultatenrekening en van 1.344 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 786 k€ (937 k€ op 30 juni 2012) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten bevatten opties, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de “mark-to-market” van deze instrumenten aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 773 k€ (711 k€ op 30 juni 2012) 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 €)	2013	2012
NETTO HANDELSVORDERINGEN	2.514	2.890

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 (2013: 14,2 miljoen €; 2012: 13,9 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	2013	2012
Vervallen op minder dan 90 dagen	352	640
Vervallen op meer dan 90 dagen	280	284
Subtotaal	632	924
Niet vervallen	2.089	2.081
Waardeverminderingen	-207	-115
BOEKWAARDE	2.514	2.890

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2013	2012
Bij het begin van het boekjaar	-115	-114
Toevoegingen	-206	-57
Bestedingen	26	33
Terugnages	88	23
Fusies	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-207	-115

Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2013	2012
Belastingvorderingen	594	3.467
Andere	299	2.956
TOTAAL	893	6.423

De belastingvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de terugvorderbare roerende voorheffing op liquidatieboni.

Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2013	2012
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	725	2.041
TOTAAL	725	2.041

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2013 en op 30 juni 2012 waren direct opvraagbare desposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2013	2012
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	278	239
Voorafbetaalde vastgoedkosten	249	303
Andere	0	0
TOTAAL	527	542

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 2013 - zie ook "Aedifica op de beurs", sectie 3):

AANDEELHOUDERS	Deel van het kapitaal (in %)
Jubeal Fondation	6,37
Wulfsdonck Investment (via Finasucre)	5,46

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd:

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	7.090.915	180.747
Kapitaalverhogingen	86.293	3.383
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	7.177.208	184.130
Kapitaalverhogingen	2.726.482	70.162
Situatie op het einde van het boekjaar	9.903.690	254.293

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 9.903.690 aandelen op 30 juni 2013 zijn er 9.874.985 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

28.705 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na de onthechting van de coupon die zal plaatsvinden in oktober 2013. Van deze geven 16.868 aandelen recht op een dividend vanaf 12 juli 2012, en 11.837 aandelen geven recht op een dividend vanaf 24 juni 2013. Al deze aandelen moeten op naam blijven tot de datum van hun notering.

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013. 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 692 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 16.211 k€.

Rekening houdend met het Koninklijk besluit van 7 december 2010 bedragen op 30 juni 2013 de beschikbare reserves (statutaire) die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 7.720 k€ na de

uitkering voorgesteld hierboven (2012: 7.029 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 €)	2013	2012
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	171.484	235.834
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	55.721	60.209
TOTAAL	227.205	296.043

Aedifica beschikt op 30 juni 2013 over kredieten (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs”) verleend door 5 banken (Bank Degroef, LB Lux, BNP Paribas Fortis, ING en KBC Bank) van 315 miljoen €.

Aedifica kan deze kredietlijnen gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60%, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 75% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximum 12 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor. Op 30 juni 2013 zijn de bedragen voornamelijk opgenomen voor een duur van 1 maand.

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 1,8 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%.

De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen de effect van de afdekkingsinstrumenten was 4,0% na activering van tussentijdse interesten (3,9% over het volledige boekjaar 2011/2012) of 4,2% voor activering van tussentijdse interesten (4,2% over het volledige boekjaar 2011/2012). 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.

Op 30 juni 2013 heeft Aedifica geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers.

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

Vandaag, rekening houdend met de vervaldatum van juli en augustus 2013, en de nieuwe overeenkomsten in werking getreden op 23 juli 2013, op 1 augustus 2013 en op 6 augustus 2013 zien er de vervaldatum van de kredietlijnen van Aedifica als volgt uit (in miljoen €):

— Juli 2013:	55
— Augustus 2013:	30
— Juni 2014:	30
— Augustus 2014:	15
— April 2015:	50
— Oktober 2015:	30
— Juni 2016:	30
— Juli 2016:	30
— Augustus 2016:	15
— Januari 2017:	30
— 2021:	2
Afgesloten op 30 juni 2013:	317
— Vervaldatum juli 2013:	-55
— Vervaldatum augustus 2013:	-30
— Juni 2016:	25
— Augustus 2017:	30
— Juni 2018:	32
— Juli 2018:	30
— 2021:	6
Afgesloten lijnen sinds 6 augustus 2013:	355

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 €)	2013	2012
Financiële schulden	227.205	296.043
Min : Kas en kasequivalenten	-725	-2.041
NETTO FINANCIËLE SCHULD	226.480	294.002

Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2013	2012
Exit taks	137	130
Andere		
— Leveranciers	4.630	5.655
— Huurders	824	892
— Belastingen	1.319	606
— Bezoldigingen en sociale lasten	684	576
— Dividenden van de voorbije boekjaren	22	19
TOTAAL	7.616	7.878

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 €)	2013	2012
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	126	44
Gelopen niet-ervallen interesten	1.528	1.424
Andere niet-ervallen kosten	1.190	1.089
TOTAAL	2.844	2.557

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 €)	2013	2012
Reiningskosten (zie toelichting 10)	-220	-211
Technische kosten (zie toelichting 11)	-259	-219
Commerciële kosten	-35	-33
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-733	-698
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-577	-507
Geactiveerde kosten	-33	-45
TOTAAL	-1.857	-1.713

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder het uitvoerend management en bestuurders):

	2013	2012
Niet gemeubeld	4	4
Gemeubeld	13	14
Niet toewijsbaar	14	13
TOTAAL	31	31

Toelichting 44: Financieel risicobeheer

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

1. Schuldstructuur

De schuldratio (in de zin van het KB van 7december 2010) is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt 36% op 30 juni 2013 (zowel op geconsolideerd niveau als op statutair niveau). Deze sectie vermeldt ook de bijkomende schuldcapaciteit van Aedifica voor ze de maximaal toegelaten schuldratio voor vastgoedbevaks (65% van de totale activa) te bereiken, of die toegelaten in de bankovereenkomsten (60% van de totale activa). Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50%, dan moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen (artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010).

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ongeveer 1 miljoen € op 30 juni 2013.

Op 30 juni 2013 heeft Aedifica geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. Merk op dat in Duitsland is het gebruikelijk dat vastgoed (die door bankkrediet gefinancierd zijn) onderhevig aan een hypotheek ten gunste van de schuldeiser bank is.

2. Liquiditeitsrisico

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

Op 30 juni 2013 heeft Aedifica haar kredietlijnen ten belope van 228 miljoen € (2012: 296 miljoen €) op een totaal van 317 miljoen € opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 89 miljoen €, waaraan het effect van de verlenging van de

kredietlijn in werking getreden op 23 juli 2013 (87 miljoen €), op 1 augustus 2013 (6 miljoen €) en op 6 augustus 2013 (30 miljoen €) moet worden toegevoegd, is voldoende om de korte termijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2013/2014 te financieren. Het voorzien investeringsbudget voor de bestaande projecten is op 151 miljoen € geschat.

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

Hiernaast wordt de vennootschap eveneens geconfronteerd met een liquiditeitsrisico dat zou kunnen ontstaan 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 markttoestand.

Op 30 juni 2013 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen mbt kredietlijnen uit 225 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 0,5 miljoen € interesten vervallend binnen het jaar (2012: 294 miljoen € hoofdsom en 0,4 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen mbt indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven:

Op 30 juni 2013 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.920	-11.340	-3.199	-18.459
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2.611	-7.637	-5.654	-15.902
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

3. Renterisico

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

Dit beleid is gegrond op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten 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 dekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 2013/2014 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de

vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 0,7 miljoen € (op 30 juni 2014) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus indekkingen voorzien (interest rate swaps, caps en collars). 30 juni 2013 bedragen de lopende indekkingsinstrumenten 123% van de kortlopende trekkingen op de kredietlijnen van de bevak. Dit percentage zal afnemen tegen het einde van bepaalde instrumenten en de toeneming van trekkingen op kredietlijnen op basis van de toekomstige investeringen. 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 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten gesteld worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, in die mate dat minimum 60 % van de schulden ingedeekt 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 de banken die in toelichting 33 en 49 van de geconsolideerde jaarrekening vermeld zijn. De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis en KBC Bank.

5. Wisselrisico

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

6. Risico van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat onderhevig aan programmeringsfouten of manipulatiefouten kan zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van vastgoedbevak, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldgraad) en van de contracten (bijvoorbeeld 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 stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen op 13 november 2012.

1.2 *Bouw van een nieuw rustoord en een serviceflatresidentie naast het bestaande gebouw Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert*

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de 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 rustoord en een serviceflatresidentie, gelegen naast het bestaande gebouw in Mont-Saint-Guibert te financieren voor een budget van maximum 9,8 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 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 eerste fase ervan werd in gebruik genomen op 28 mei 2013. De overige bouwwerken zijn in uitvoering.

1.4 *Uitbreiding van het rustoord Pont d'Amour in Dinant*

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Pont d'Amour (die behoort tot de groep Armonea) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 7,9 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen op 12 juni 2013. De uitvoering van deze verbintenis is evenwel ook nog onderworpen aan andere voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.5. *Uitbreiding van het rustoord 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 te financieren voor een budget van maximum 3,1 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.6 *Renovatie en uitbreiding van het rustoord Koning Albert in Dilbeek*

Aedifica heeft zich tegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de uitbreiding van dit woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximum 11,3 miljoen €. De eerste fase werd in gebruik genomen op 28 mei 2013. De overige bouwwerken zijn in uitvoering.

1.7 *Uitbreiding van de serviceflatresidentie Klein Veldeken in Asse*

Aedifica heeft zich tegens de Soprim@-groep verbonden om 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.

1.8 *Renovatie en omvorming van het rustoord Marie-Louise in Wemmel*

Aedifica heeft zich tegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de omvorming van dit rustoord 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.

1.9 *Bouw van een nieuw rustoord in Wemmel*

Aedifica heeft zich tegens 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 bouwwerken zijn in uitvoering.

1.10. *Uitbreiding van het rustoord Eyckenborch in Gooik*

Aedifica heeft zich tegens de Soprim@-groep verbonden om de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 8,7 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.11 *Verwerving van twee nieuwe rustoorden in Olen en Wetteren*

In uitvoering van de kaderovereenkomst gesloten met de naamloze vennootschap "La Réserve Invest" op 5 juli 2010 (cf. toelichting 49 in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010), werden er twee principe-akkoorden gesloten op respectievelijk 20 en 24 mei 2011 die Aedifica, in voorkomend geval, toelaten om, via partiële splitsingen, onroerende goederen in de sector van de huisvesting voor senioren (met name het rustoord en de serviceflatresidentie De Notelaar te Olen met een maximale capaciteit van 122 bedden en het rustoord en de serviceflatresidentie Overbeke te Wetteren met een maximale capaciteit van 113 bedden) te verwerven voor een bedrag van om en bij de 31 miljoen € (18 miljoen € voor het rustoord te Olen en 13 miljoen € voor het rustoord te Wetteren), waarvan 23 miljoen € in ruil voor nieuwe door Aedifica uit te geven aandelen. Deze onroerende goederen zullen door Aedifica ter beschikking worden gesteld aan de Armonea-groep in het kader van zgn. "triple net"-overeenkomsten met een duurtijd van 27 jaar.

1.12. Bouw van een rustoord in Beringen

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de toekomstige exploitant (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de bouw van een nieuw rustoord gelegen te Beringen te financieren voor een budget van maximum 17,4 miljoen €. De bouwwerken zullen een aanvang nemen in september 2013.

1.13. Bouw van een nieuwe serviceflatresidentie naast het bestaande rustoord Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Cheveux d'Argent (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de bouw van een nieuwe serviceflatresidentie, gelegen naast het bestaande rustoord in Sart-lez-Spa te financieren voor een budget van maximum 3 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.14. Renovatie en uitbreiding van het rustoord 't Hoge in Kortrijk

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord 't Hoge (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord 't Hoge in Kortrijk te financieren voor een budget van maximum 5 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen op 20 juni 2012 en de bouwwerken zijn in uitvoering.

1.15. Uitbreiding van het rustoord Helianthus in Melle

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Helianthus (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van het bestaande rustoord Helianthus in Melle te financieren voor een budget van maximum 3,4 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.16. Verwerving van een rustoord in Bergisch Gladbach (Duitsland)

In het kader van de overeenkomst die op 20 juni 2013 werd gesloten, heeft Aedifica er zich toe verbonden een bestaand rustoord met een capaciteit van 80 bedden in Bergisch Gladbach (Duitsland) te verwerven voor een bedrag van 8 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die op het ogenblik van de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2013 nog niet verwezenlijkt waren, maar die in juli 2013 zijn verwezenlijkt. Dit rustoord wordt ter beschikking gesteld aan de AGO-groep in het kader van zgn. "double net" - overeenkomst met een resterende duurtijd van 22 jaar.

1.17. Renovatie en uitbreiding van het rustoord l'Air du Temps in Chênée

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord l'Air du Temps gelegen te Chênée te financieren voor een budget van maximum 5,8 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.18. Renovatie en uitbreiding van het rustoord Op Haanven in Veerle-Laakdal

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord gelegen te Veerle-Laakdal te financieren voor een budget van maximum 2,9 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.19. Bouw van nieuw woonzorgcentrum in Tervuren

Aedifica heeft een principiële akkoord gesloten voor de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum in Tervuren voor een budget van 24 miljoen €. De uitvoering van dit akkoord is nog onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden.

1.20. Prijsaanpassing ("earn out")

Bij sommige aanschaffingen, is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald door een toekomstige en onzekere gebeurtenis. Bijvoorbeeld de verhoging van de huur na de uitbreiding van een rustoord. Dit kan leiden tot een prijsaanpassing ("earn out").

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van 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 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 "Château 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 "Château 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 Different Hotels NV en de erfpachters van de andere betrokken gebouwen.

3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Naar aanleiding van acquisities, inbrengen in natura, fusies en splitsingen heeft Aedifica de volgende zekerheden bedongen die de verbintenissen van de overdragers dekken:

- 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 Freesias en Heliotropen: een pand op aandelen Aedifica voor een bedrag van 0,7 miljoen € dat ten vroegste in maart 2015 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;
- Résidence du Lac: een geblokkeerde rekening met 2,1 miljoen € die ten vroegste in oktober 2013 kan vrijgegeven worden.

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, aankoopties 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 aankoopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen). In bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

Toelichting 46: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERWERVINGEN NAAM	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (x 1.000 €)	Rechtspersonenregister	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
Immo Cheveux d'Argent NV	Huisvesting voor senioren	3.963	0849.065.348	20/12/2012	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
Terinvest NV	Huisvesting voor senioren	3.279	0440.659.518	26/03/2013	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
Kasteelhof-Futuro GCV	Huisvesting voor senioren	3.443	0439.190.066	17/04/2013	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
TOTAAL		10.685			

* 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 beheerverslag in detail toegelicht.

Toelichting 47: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2013	2012
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-137	-75
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.737	-9.384
Subtotaal	1.600	-9.459
Andere	0	0
TOTAAL	1.600	-9.459

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 (1.1490 k€ voor het boekjaar 2012/2013 en 1.010 k€ voor het boekjaar 2011/2012). 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

1. Evolutie van de portefeuille

— 29 augustus 2013: Acquisitie van "Salve" (Brasschaat) en "Plantijn" (Kapellen)

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

Het rustoord "Salve" is gelegen in het hart van een residentiële wijk in Brasschaat. Het rustoord dat vandaag 117 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonea (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar, die sedert juni 2013 loopt. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is er thans een herontwikkelingsproject op de site in uitvoering (in twee fases). Het project omvat de sloop en herbouw van het oude gedeelte van het rustoord (dat van de vroege 20^{ste} eeuw dateert) en de complete renovatie van de moderne delen (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). De voorlopige oplevering van fase I is in het voorjaar 2014 gepland.

Het rustoord "Plantijn" is gelegen in een residentiële wijk, dichtbij het centrum van Kapellen. Het rustoord dat vandaag 110 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonea uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar, die sedert juni 2013 loopt. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. De

conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is de herontwikkeling van de site voorzien. Het project betreft de renovatie van de bestaande gebouwen (met name een gebouw uit de vroege 20^{ste} eeuw en een modernere uitbreiding die in 1972 en in 1986 werd toegevoegd) en de uitbreiding van de site met een nieuwbouw op een perceel naast het rustoord. De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds afgeleverd. De exacte planning van de werken is nog niet definitief.

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

— 29 august 2013: Voltooiing van een nieuw rustoord “Hestia” (Wemmel)

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

Het rustoord is gelegen in een residentiële wijk van Wemmel. Het heeft een totale capaciteit van 222 bedden en is daarmee het grootste rustoord in de portefeuille van Aedifica. De site wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De aanschaffingswaarde (met inbegrip van de aankoop van het terrein en de bouw van het gebouw) bedraagt ca. 20 miljoen €. Deze investering zal een initieel triple net rendement van ca. 6% genereren.

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

2. Financiering

Aedifica heeft op 1 augustus 2013 een (door de Bank für Sozialwirtschaft verstrekt) bestaand krediet van 6 miljoen € overgenomen in het kader van de acquisitie van het gebouw “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” (zie sectie 2.1.1. van de geconsolideerde beheersverslag hierboven).

Op 5 augustus 2013 heeft Aedifica een nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € afgesloten met BNP Paribas Fortis. Deze kredietlijn treedt in werking op 6 augustus 2013 voor een periode van 4 jaar.

De vervaldatum van de kredietlijnen van Aedifica worden vermeld in toelichting 40.

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 €)	2013	2012
Nettoresultaat	27.538	15.390
Afschrijvingen	553	484
Waardeverminderingen	311	35
Andere niet-geldelijke kosten	-1.434	9.433
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-54	-54
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.013	-9.423
Afrondingsverschil	0	1
Gecorrigeerd resultaat	17.901	15.866
Noemer* (in aandelen)	8.715.339	7.153.096
Gecorrigeerd resultaat per aandeel* (in € per aandeel)	2,05	2,22

* 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 2013 afgesloten. Het aandeel in het kapitaal is onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2012.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100,00

Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het bevakstatuut

(x 1.000 €)	2013	2012
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	270.038	341.516
Aanpassingen	-35.217	-37.595
Totale schulden volgens het KB van 7 december 2010	234.821	303.921
Totaal activa	652.197	609.092
Aanpassingen	-526	-38
Totaal activa volgens het KB van 7 december 2010	651.671	609.054
Schuldgraad (in %)	36,0%	49,9%
Statutaire uitkeringsratio		
Gecorrigeerd statutair resultaat	17.901	15.865
Voorgesteld dividend	16.211	13.305
Uitkeringsratio (min. 80%)	91%	84%

In overeenstemming met artikel 27, § 1, al. 1 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 is de bevak niet verplicht om een dividend voor het boekjaar 2012/2013 uit te delen, gezien de vermindering van de schuldenlast van het bedrijf, die met 69 miljoen € tussen 30 juni 2012 en 30 juni 2013 werd verminderd, is meer dan 80% van het gecorrigeerde statutaire resultaat ($80\% \times 17.901 \text{ k€} = 14.321 \text{ k€}$).

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

Op 30 juni 2013 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 Crombrugghe & Partners NV.

Toelichting 53: Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	2013	2012
Mandaat van de Commissaris	41	40
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	10	0
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.)	40	3
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
TOTAAL	91	43

De voorziene limiet in artikel 133 § 5 van het Wetboek van Vennootschappen wordt niet bereikt, omdat de ratio "one to one" is 98% ($40 \text{ k€} / 41 \text{ k€}$).

1.7 Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris wordt waarheidsgetrouw weergegeven en er is, voor zover dat Aedifica weet, geen enkel gegeven weggelaten dat de informatie onvolledig of misleidend zou maken.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN AEDIFICA NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2013

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 30 juni 2013, over 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 van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2013 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2013, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en van de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, met een balanstotaal van € 652.197 (000) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar, aandeel van de Groep, € 27.671 (000).

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit uitgevoerd volgens de internationale auditstandaarden (ISA's). Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijkingen van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, ten einde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap per 30 juni 2013 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Verslag betreffende overige door de wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 2 september 2013, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, Commissaris, Vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Venoot

2. Verkorte statutaire jaarrekening 2012/2013

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 €)	2013	2012
I. Huurinkomsten	36.230	34.340
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-152	-55
Nettohuurresultaat	36.078	34.285
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	40	23
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.151	839
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.151	-839
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.564	-1.677
Vastgoedresultaat	34.554	32.631
IX. Technische kosten	-942	-831
X. Commerciële kosten	-486	-548
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-126	-112
XII. Beheerkosten vastgoed	-684	-602
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.077	-1.047
Vastgoedkosten	-3.315	-3.140
Operationeel vastgoedresultaat	31.239	29.491
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.848	-3.407
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	10	139
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	27.401	26.223
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	54
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.013	9.424
Operationeel resultaat	36.468	35.701
XX. Financiële opbrengsten	327	555
XXI. Netto-interestkosten	-9.955	-10.740
XXII. Andere financiële kosten	-832	-613
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.600	-9.459
Financieel resultaat	-8.860	-20.257
Resultaat voor belastingen	27.608	15.444
XXIV. Vennootschapsbelasting	-70	-54
XXV. Exit taks	0	0
Belastingen	-70	-54
Nettoresultaat	27.538	15.390
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,16	2,15
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,16	2,15

Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2013	2012
I. Nettoresultaat	27.538	15.390
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-418	-937
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	1.344	-13.060
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	1.593	651
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	30.056	2.043

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

Verkorte statutaire balans

ACTIVA	2013	2012
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	21	20
C. Vastgoedbeleggingen	642.667	592.542
D. Andere materiële vaste activa	1.849	2.078
E. Financiële vaste activa	1.149	890
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Totaal vaste activa	647.542	597.386
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	2.514	2.890
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	976	6.481
F. Kas en kasequivalenten	720	2.036
G. Overlopende rekeningen	527	540
Totaal vlottende activa	4.737	11.947
TOTAAL ACTIVA	652.279	609.333

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2013	2012
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	248.072	180.873
B. Uitgiftepremies	64.729	34.261
C. Reserves	41.841	37.206
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	82.732	71.662
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.848	-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	-16.637	-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	-17.466	-8.082
h. Reserve voor eigen aandelen	-83	-114
m. Andere reserves	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	7.143	5.076
D. Nettoresultaat van het boekjaar	27.538	15.390
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	382.180	267.730
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	171.484	235.834
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	32.373	35.038
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	203.857	270.872
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	55.721	60.209
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	137	130
b. Andere	7.540	7.835
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	2.844	2.557
Totaal kortlopende verplichtingen	66.242	70.731
TOTAAL VERPLICHTINGEN	270.099	341.603
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	652.279	609.333

Verkorte statutaire resultaatverwerking

VOORGESTELDE VERWERKING		2013	2012
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
A. Nettoresultaat		27.538	15.390
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		10.667	18
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)			
- boekjaar		9.013	9.423
- vorige boekjaren		0	0
- realisatie vastgoed		54	54
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)			
- boekjaar		-137	-75
- vorige boekjaren		0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)			
- boekjaar		0	0
- vorige boekjaren		0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)			
- boekjaar		1.737	-9.385
- vorige boekjaren		0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)			
- boekjaar		0	0
- vorige boekjaren		0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		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	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1er, lid 1		0	12.692
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C		16.211	613
E. Over te dragen resultaat		661	2.067
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN		2013	2012
(x 1.000 €)			
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)		248.072	180.873
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)		64.729	34.261
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)		91.799	81.139
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-13.848	-13.429
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)		-16.774	-17.981
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 (+/-)		-15.729	-17.466
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		358.249	247.396
Nettoactief		382.180	267.730
Dividenduitkering		-16.211	-13.305
Nettoactief na uitkering		365.969	254.425
Resterende marge na uitkering		7.720	7.029

Permanente documenten

1. Algemene inlichtingen

Vermits de statuten van de vastgoedbevak nog niet aangepast zijn aan de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, moeten verwijzingen naar de Wet van 20 juli 2004 als verwijzend naar de Wet van 3 augustus 2012 begrepen worden.

1.1 Maatschappelijke benaming (Artikel 1 van de statuten)

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming "AEDIFICA".

De vennootschap is onderworpen aan het wettelijke stelsel van beleggingsvennootschappen met vast kapitaal van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles ("de Wet") alsook aan het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks ("het Koninklijk Besluit").

De maatschappelijke benaming van de bevak (evenals de documenten die van haar uitgaan) bevat de vermelding "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht" of wordt onmiddellijk gevolgd door deze woorden. De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van het artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

1.2 Maatschappelijke zetel – Administratieve zetel (Artikel 2 van de statuten)

De maatschappelijke en administratieve zetel is gevestigd aan de Louizalaan 331-333 in 1050 Brussel.

De zetel kan overal in België verplaatst worden, mits naleving van de wetgeving op het taalgebruik in administratieve zaken, door eenvoudige beslissing van de raad van bestuur die over alle volmachten beschikt om de daaruit voortvloeiende statutenwijziging in een authentieke akte te laten vaststellen.

1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroof NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061.

Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA.

1.4 Ondernemingsnummer

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

1.5 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

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

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed van de financiële middelen van het publiek in de zin van het artikel 7, 1^{ste} alinea, 5° van de Wet en van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit.

Bijgevolg investeert de vennootschap hoofdzakelijk in vastgoed, namelijk:

- in onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk wetboek,
- in zakelijke rechten op onroerende goederen,
- in aandelen of rechten op deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die ze exclusief of gezamenlijk controleert,
- in optierechten op vastgoed,
- in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend,
- in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst,
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst, voor zover ze aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks,

- in vastgoedcertificaten, bedoeld in artikel 5 § 4 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare 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 (Artikel 4 van de statuten)

Het beleggingsbeleid van de vennootschap is gericht op het residentieel vastgoed in België of in het buitenland en steunt voornamelijk op drie grote pijlers: (uitsluitend of hoofdzakelijk) residentieel vastgoed, residentieel gemeubeld vastgoed, en vastgoed gebruikt of bestemd voor bewoning door senioren of studenten.

De vennootschap kan ook investeren in niet residentieel vastgoed zowel in België als in het buitenland met naleving van de hierna vermelde voorwaarden.

Ten laatste bij de afsluiting van elk boekjaar dient de collectieve belegging in vastgoed van kapitaal dat bij het publiek is opgehaald ten minste voor zestig (60) procent te gebeuren in vastgoed in België dat uitsluitend gebruikt wordt of bestemd is voor huisvesting, in de zin van artikel 106 paragraaf 8 van het koninklijk besluit tot uitvoering van het wetboek van de Inkomstenbelastingen.

Met gebouwen verwant met of exclusief bestemd voor bewoning worden volgende woningtypes bedoeld, zonder dat deze opsomming uitputtend is: de gemeubileerde woningen, de niet gemeubileerde woningen en de rusthuizen.

De vennootschap kan ook haar activa in het volgende vastgoed beleggen, voor veertig (40) procent maximaal zonder dat deze lijst uitputtend is: residentieel vastgoed dat niet in de definitie van vorige paragraaf opgenomen is, hotels, verzorgingscentra, kantoorgebouwen, commercieel vastgoed en (semi-)industrieel vastgoed.

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals weergegeven in artikel 4 van de statuten, dan overeenkomstig haar statuten, meer in het bijzonder de artikels die de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastleggen, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

1.8 Boekjaar (Artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar begint op **1 juli** van elk jaar en eindigt op **30 juni** van het volgende jaar. Aan het eind van elk boekjaar worden de boeken afgesloten en stelt de raad van bestuur de jaarrekening op. De jaarrekening bestaat uit de balans, de resultatenrekening en de bijlage die één geheel vormen.

De raad van bestuur stelt vervolgens een verslag op, “beheersverslag” genoemd, waarin hij rekenschap aflegt van zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene vergadering een schriftelijk en gedetailleerd verslag op, “controleverslag” genoemd.

1.9 Algemene vergaderingen (Artikel 19 en 20 van de statuten)

De gewone algemene vergadering komt van rechtswege samen op de **vierde vrijdag van de maand oktober om 15 uur**.

Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen opgesteld en medegedeeld.

1.10 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcva, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin vennoot, gevestigd in 2 De Kleetlaan te 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de vennootschap.

De erkende commissaris werd voor 3 jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 14 oktober 2008 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 27.500 € excl. BTW per jaar.

1.11 Bewaarder

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

1.12 Vastgoeddeskundige

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door 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 Uitbreidingstraat 10-16 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 effecen in het kader van een algemene vergadering);
- KBC Bank NV, gelegen te Havenlaan 2 te 1080 Brussel (neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering).

De bezoldiging van de financiële dienst is bijna volledig gebaseerd op het bedrag van het dividend. Deze bedroeg 29 k€ voor het boekjaar 2012/2013 (27 k€ voor het boekjaar 2011/2012).

1.14 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Aedifica worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en de herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen.

Deze bijeenroepingen en alle andere documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen kunnen gelijktijdig worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de groep Aedifica zijn beschikbaar op de website www.aedifica.be. De verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen zijn eveneens raadpleegbaar in het jaarverslag dat op de website www.aedifica.be is opgenomen. Gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de vennootschap of op de website www.aedifica.be:

- De oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- Alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- De historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de 2 boekjaren die de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

1.15 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de vastgoedbevaks in het algemeen en van de residentiële vastgoedbevaks in het bijzonder kan het aandeel Aedifica een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.16 Door verwijzing opgenomen historische financiële informatie

De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde jaarrekeningen, – en een verkorte versie van de statutaire jaarrekeningen –, het geconsolideerd beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de deskundige omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, informatie betreffende verbonden partijen, en de historische informatie betreffende de dochterondernemingen van Aedifica voor de boekjaren 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 beursintroductie op 23 oktober 2006 (zie “Aedifica op de beurs”, sectie 1) alsook door de talrijke verwervingsoperaties die sinds haar oprichting hebben plaatsgevonden (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen) en die geleid hebben tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van meer dan 600 miljoen €.

1.21 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van punt 18.2 van bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004).

2. Verklaringen

Verantwoordelijke personen (Koninklijk besluit 14 november 2007)

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren, in naam en voor rekening van Aedifica NV dat, voor zover hen bekend,:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Verantwoordelijke personen (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV, en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en 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 is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden.

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van Aedifica NV en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke 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 417.528 aandelen bezit; mevrouw Galila Barzilaï Hollander, die 133.389 aandelen bezit, de heer Stefaan Gielens, die 1.887 aandelen bezit, en de heer Jean Kotarakos, die 993 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	Inbreng in natura van de aandelen van de naamloze vennootschap « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juli 2012	Gemengde splitsing van de naamloze vennootschap « S.I.F.I. LOUISE »	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juni 2013	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap « Terinvest »	10.399,00	8.622
	Fusie door overneming van de gewone commanditaire vennootschap « Kasteelhof-Futuro »	3.183,00	3.215
		254.292.531,91	9.903.690

1 Aandelen zonder nominale waarde.

2 Deze aandelen zullen genoteerd worden na de onthechting van de coupon betreffende het boekjaar 2012/2013 die zal plaatsvinden in oktober 2013. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen prorata temporis deel aan de winsten van Aedifica.

Opmerking: In het jaarlijks financieel verslag 2011/2012 was de operatie van 5 oktober 2011 verkeerd als fusie door opslorping aangeduid. De benoeming is in de bovenstaande tabel aangepast.

4. Uittreksels uit de statuten

4.1 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen (Artikel 6.2 van de statuten)

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven door aankoop of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van 24 juni 2013, is het de Raad van Bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van 20 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 90 procent van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, noch hoger dan 110 % van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van 10 % ten opzichte van de vermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013.

De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden vastgesteld door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de Algemene Vergadering, mits het respecteren van de toepasselijke marktreglementeringen.

De hiervoor vermelde toelatingen zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochterondernemingen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervennootschap door haar dochterondernemingen.

4.2 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

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

(a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4., en zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de artikels 592 tot 598

van het Wetboek van vennootschappen, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders uitsluitend beperkt of opgeheven worden mits er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in het Koninklijk Besluit:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd;
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Zonder afbreuk aan de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht niet te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

(b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen moeten, conform het Koninklijk Besluit de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2° (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzondere verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van de kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden; en

4° het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze laatste paragraaf is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

4.3 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van honderd tachtig miljoen euro (180.000.000,00 €) op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de Raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2011.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de Raad van Bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van een gemengde inbreng, of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Wanneer de kapitaalverhogingen uitgevoerd in het kader van deze toelatingsen 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 vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun bedoeling aan de vennootschap kenbaar maken via een gewone brief, fax of e-mail die uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering wordt verstuurd.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder, waaruit, naargelang het geval, blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de registratiedatum of waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder die op de registratiedatum zijn voorgelegd, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Dit attest moet worden neergelegd op de plaatsen die in de oproepingsbrieven zijn vermeld, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

4.11 Vertegenwoordiging (Artikel 22 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is.

De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de afwijkingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op. De volmacht moet door de aandeelhouder ondertekend zijn. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet via een gewone brief, fax of e-mail gebeuren, conform de modaliteiten die de raad van bestuur in de oproeping vaststelt. De volmacht moet uiterlijk op de zesde dag voor de vergadering aankomen bij de vennootschap of op de plaats die in de oproeping is aangegeven. De lastgever en de gevolmachtigde moeten zich voor de rest naar de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen schikken.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

4.12 Stemming per brief (Artikel 23 van de statuten)

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Het formulier moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering bij de vennootschap aankomen.

4.13 Bureau (Artikel 24 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de gedelegeerd bestuurder of door één van de gedelegeerd bestuurders of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de raad van bestuur vervullen het bureau.

4.14 Aantal stemmen (Artikel 25 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

4.15 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De vennootschap keert aan zijn aandeelhouders een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

4.16 Voorschotten op dividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen.

4.17 Ontbinding - vereffening

ARTIKEL 31 - VERLIES VAN KAPITAAL.

Indien het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 32 - BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS.

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering of bij gebreke van een dergelijke benoeming door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars slechts in hun functie na bevestiging van hun benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffenaars beschikken te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, verleend door de bepalingen van artikel 186 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 33 - UITKERING.

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening wordt het netto-actief bij voorkeur aangewend om het volgestorte, niet afgeloste bedrag van de aandelen terug te betalen in contanten dan wel in effecten.

Het saldo wordt verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap in verhouding tot hun deelname.

4.18 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op www.aedifica.be) en de sectie "Corporate Governance verklaring" van dit jaarlijks financieel verslag.

ARTIKEL 11 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR.

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo wordt samengesteld dat zij autonoom en in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van de vennootschap kan worden bestuurd. Deze raad bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de vennootschap. Minstens drie bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijk bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het mandaat van de uittreedende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien. Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van dit artikel en de van toepassing zijnde regelgeving. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder van de vennootschap is benoemd, is de vennootschap ertoe gehouden onder haar vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger te benoemen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

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

De bestuurders moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring beschikken. Hun benoeming is onderworpen aan de goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten. Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, is het mandaat van de bestuurders onbezoldigd. De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de vennootschap of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

ARTIKEL 12 - VOORZITTERSCHAP - BERAADSLAGINGEN.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter en komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferencing, telefoon of internetconferentie zo vaak als de belangen van de vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren door eenvoudige brief, door fax of via e-mail. De vergaderingen worden gehouden op de in de oproepingen vermelde plaats.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan zelfs per brief, fax of via e-mail een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn.

Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de raad doorslaggevend. Bij afwezigheid van de voorzitter is de stem van de oudste bestuurder doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering of bij zijn ontstentenis door twee bestuurders.

De volmachten worden eraan gehecht.

De leden van de raad van bestuur kunnen op deze notulen hun uitlatingen en opmerkingen laten aanbrengen indien ze menen zich van hun verantwoordelijkheid te moeten kwijten onverminderd de toepassing van artikelen 527 en 528 van het Wetboek van Vennootschappen.

Afschriften of uittreksels van die notulen worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn ontstentenis, door twee bestuurders.

Volgens artikel 521 alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de besluiten van de raad van bestuur in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekeningen en de aanwending van het toegestane kapitaal.

ARTIKEL 13 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD.

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap met uitzondering van de handelingen die door het Wetboek van Vennootschappen of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur kan aan gelijk welke lasthebber, die niet noodzakelijk een aandeelhouder of bestuurder hoeft te zijn, alle of een deel van zijn bevoegdheden overdragen met het oog op het verwezenlijken van bijzondere en welbepaalde doelstellingen. De raad kan conform de Wet en het Koninklijk Besluit de vergoeding vaststellen van lasthebbers aan wie speciale bevoegdheden zijn overgedragen. De raad van bestuur stelt halfjaarlijkse verslagen op, evenals een ontwerp van jaarverslag. De raad stelt de vastgoeddeskundige(n) aan conform het Koninklijk Besluit.

ARTIKEL 14 – ADVISERENDE COMITES

In overeenstemming met de artikelen 522 en 526bis van het Wetboek van vennootschappen kan de raad van bestuur in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een 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 – DIRECTIECOMITE OF EXECUTIEF COMITE.

De raad van bestuur kan een directiecomité of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht. Wanneer een rechtspersoon aangewezen wordt tot lid van het directiecomité of het uitvoerend comité, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

ARTIKEL 16 - EFFECTIEVE LEIDING EN BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT.

Onverminderd het recht van de raad van bestuur om bijzondere gevolmachtigden aan te duiden voor de taken die hij bepaalt, vertrouwt de raad van bestuur de effectieve leiding van de vennootschap toe aan ten minste twee natuurlijke personen of eenpersoons bvba's met als permanente vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, § 2 van het Wetboek van vennootschappen, de enige vennoot en zaakvoerder van de firma – al dan niet bestuurders.

De natuurlijke personen en de permanente vertegenwoordigers van de eenpersoons bvba's moeten over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende ervaring beschikken om die functies uit te oefenen.

Die afgevaardigden zijn belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en kunnen de titel van gedelegeerd bestuurder toegewezen krijgen.

Zij geven verslag van hun bestuur aan de raad van bestuur. Ze kunnen speciale bevoegdheden aan mandatarissen overdragen. Deze afgevaardigden wijzen de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst en de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, met de afwikkeling van de door de vennootschap uitgegeven effecten en met de verkrijgbaarstelling van de informatie die de vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken. De met de financiële dienst belaste instelling kan te allen tijde geschorst, ingetrokken of vervangen worden door de afgevaardigden van het dagelijkse beheer. Daarmee samenhangende beslissingen worden conform de wettelijke voorschriften op de website van de vennootschap en via persberichten medegedeeld. De vennootschap verzekert er zich van dat een dergelijke schorsing/intrekking geen afbreuk zal doen aan de financiële dienst.

ARTIKEL 17 - VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP - ONDERTEKENING VAN AKTEN.

De vennootschap is in al haar handelingen geldig en in rechte vertegenwoordigd, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur door twee personen die het dagelijks bestuur waarnemen en gezamenlijk handelen.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur of door de afgevaardigden belast met het dagelijkse bestuur.

Bij elke akte van beschikking met betrekking tot een onroerend goed moet de vennootschap geldig vertegenwoordigd zijn door twee bestuurders die gezamenlijk optreden. In afwijking hiervan is de vennootschap bij een akte van beschikking geldig vertegenwoordigd door (een) bijzondere 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 schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50 %, dan moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% bedraagt.

Kredieten

Een vastgoedbevak kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

Fiscaal stelsel

De vastgoedbevak is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk “Risicofactoren” van dit jaarlijks financieel verslag.

Vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25 % bedraagt. Aedifica geniet evenwel van een vermindering van de roerende voorheffing tot 15 % als vastgoedbevak die ten minste 60 % van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn, in overeenstemming met de artikelen 171, 3° quater en 269, 3° van het Wetboek Inkomstenbelastingen. Het begrip “woning” omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals appartementsgebouwen en rustoorden. Het percentage van 60 % zal worden verhoogd tot 80 % vanaf 1 januari 2015. Daarnaast kan de residentiële vastgoedbevak nu zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die fusioneren met een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een specifieke verminderde belastingvoet van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%), genaamd exit taks (dit is de vennootschapsbelasting die deze vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijke regime te verlaten).

De vastgoedbevak is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale BeleggingsInstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.

Lexicon

1. Definities

Aanschaffingswaarde

de 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 verklaring inzake corporate governance vermeld.

IFRS normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische vastgoedbevaks moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

Interest Rate Swap (of IRS)

Financieel instrument bedoeld om, voor een bepaalde periode, rentevoeten op korte termijn te ruilen (“swappen”) tegen rentevoeten op lange termijn (of omgekeerd), of anders gezegd, variabele rentevoeten te veranderen in vaste rentevoeten (of omgekeerd). Aedifica kan dit instrument enkel gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

Inventariswaarde van de aandelen

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen). Dit woord is synoniem van “nettoactiefwaarde per aandeel”.

Investeringswaarde

Door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger “waarde vrij op naam” genoemd.

Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde rechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest;
- Vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 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

Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen). Dit woord is synoniem van "inventariswaarde van de aandelen".

Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

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

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

Operationeel vastgoedresultaat

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Pay-out ratio

Dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel

Reële waarde

De reële waarde wordt voor de vastgoedbeleggingen als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1 + gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA)
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
 1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
 2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

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 belastingverplichtingen

- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen

- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten

- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

Serviceflatgebouw

Een serviceflatgebouw bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurdering verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardevermindering

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Overige niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed 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

Voor alle algemene informatie

info@aedifica.be

Voor alle bijkomende informatie gelieve u te wenden tot:

- Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
- Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
- Martina Carlsson – info@aedifica.be

Creatie en realisatie

- www.chriscom.be
- Martina Carlsson, Control & Communication Manager

Fotografie

- Gebouwen: Yvan Glavie, Denis Lafosse & Antoine Rose
- Portretten: Antoine Rose

Ce rapport financier annuel est également disponible en français¹**This annual financial report is also available in English¹**

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 32 van voormelde wet, op 10 september 2013.

Aedifica NV

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht sinds 8 december 2005

Louizalaan 331 te 1050 Brussel

Tel: +32 (02) 626 07 70 - Fax: +32 (02) 626 07 71

BTW-BE 0877.248.501 – R.P.R. Brussel

www.aedifica.be

1. De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De Nederlandse en Engelse versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.





Louizalaan 331 Avenue Louise
Brussel 1050 Bruxelles
tel +32 (0)2 626 07 70 - fax +32 (0)2 626 07 71
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
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