

PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2013/2014

- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 785 miljoen € op 30 juni 2014; een stijging van 142 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2013**
 - Eerste Belgische vastgoedbelegging actief in Duitsland, reeds 5 rustoorden verworven
 - Meer dan 50 sites voor huisvesting voor senioren dankzij 12 nieuwe sites tijdens het boekjaar 2013/2014
 - Acquisitie van een appartementsgebouw, wat het aantal nieuwe sites dat tijdens het boekjaar 2013/2014 aan de portefeuille is toegevoegd, op 13 brengt
- **Pipeline van projectontwikkelingen van meer dan 200 miljoen € op 30 juni 2014, 96% voorverhuurd**
- **Bezettingsgraad op 30 juni 2014: 97,6% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 78,0% voor de gemeubelde appartementen (die 8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen)**
- **Stijging van de huurinkomsten met 12% ten opzichte van 30 juni 2013**
- **Huurinkomsten, exploitatiemarge en resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 hoger dan de vooruitzichten**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 6 miljoen € (+0,8%), opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar 2013/2014**
- **Nieuwe kredietlijnen ten bedrage van 191 miljoen € sinds het begin van het boekjaar 2013/2014**
- **Schuld ratio van 44,9% op 30 juni 2014**
- **Voorstel om een brutodividend van 1,90 € per aandeel uit te keren, hoger dan de vooruitzichten**

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2013/2014

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

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

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

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

Zelfs zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België en Duitsland, wordt de toekomstige groei van de vennootschap al gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De huidige pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt een gecumuleerd investeringsbudget van meer dan 200 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van vier jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen bieden.

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

- huisvesting voor senioren, het belangrijkste segment van de portefeuille, zowel qua reële waarde (63% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie), als qua huuromzet (60%) en operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (78%);

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- appartementsgebouwen (27% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie), en
- hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategisch segment zijn en die slechts 10% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen).

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

Rekening houdend met de hierboven aangetoonde prestaties zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 1,90 € per aandeel¹ uit te keren. Dit is hoger dan vorig jaar en dan de vooruitzichten (die 1,86 € per aandeel bedroegen).

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

Het boekjaar 2014/2015 zal ook een verandering van het reglementair kader inluiden voor de sector van de vastgoedbevaks. Naar aanleiding van de implementering van de Europese Richtlijn “Alternative Investment Fund Managers” (“AIFM”) in de Belgische wetgeving, zijn de vastgoedbevaks onderworpen aan nieuwe verplichtingen. In deze context heeft het Belgische parlement een wet aangenomen ter invoering van het statuut van “Gereguleerde vastgoedvennootschap” (GVV) die de vastgoedbevaks de mogelijkheid biedt om dit nieuwe statuut aan te nemen. Deze wet en het Koninklijk Besluit ter uitvoering ervan zijn op 16 juli 2014 in werking getreden. Elke vastgoedbevak zal vooralsnog binnen de vier maanden volgend op de publicatie van desbetreffend Koninklijk Besluit in het Belgisch Staatsblad een keuze moeten maken: ofwel een erkenning als AIFM aanvragen, ofwel aan zijn aandeelhouders voorstellen het GVV-statuuat aan te nemen en als zodanig een erkenning te vragen. De raad van bestuur is van oordeel dat het aannemen van het GVV-statuuat in het belang is van de aandeelhouders en van de vennootschap, en bij uitbreiding van alle stakeholders. Immers, de toepassing van de AIFMD-wet zou tot een verzwaring van de operationele structuur van de vennootschap leiden. Tevens zou de classificatie als AIFM de toepassing van andere regelgevingen met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (“European Market Infrastructure Regulation” of “EMIR”). De combinatie van al deze factoren zou als gevolg hebben dat het dynamisme van de vennootschap zou afnemen en dat haar operationele en financiële kosten gevoelig zouden verhogen. De raad van bestuur van Aedifica heeft dan ook beslist een erkenningsdossier als GVV in te dienen bij de FSMA met de bedoeling een buitengewone algemene vergadering in de herfst op te roepen om ter zake een beslissing te nemen. Aedifica zal haar aandeelhouders zo spoedig mogelijk verder over dit onderwerp berichten.

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.

¹ Het nettodividend per aandeel zal 1,6150 € bedragen, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%.

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

2.1. Operaties voor de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2014

2.1.1. Acquisities

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

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

- Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” is een recent gebouw met een uitstekende ligging dat een aangename leefomgeving biedt. Het gebouw is gelegen in het centrum van Herkenrath, deel van de stad Bergisch Gladbach in Noordrijn-Westfalen, op 20 km van Keulen (4^{de} stad in Duitsland in aantal inwoners). Het rustoord werd in 2010 gebouwd en telt 80 bedden in 80 eenpersoonskamers.
- Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Dresden” is gelegen in een residentiële wijk van de prachtige barokke stad Dresden, de hoofdstad van Saksen. In de onmiddellijke nabijheid van de site zijn er winkels, openbaar vervoer en één van de belangrijke verkeersassen van de Löbtau-wijk. Het rustoord werd in 2012 gebouwd en telt 116 bedden in 107 kamers.
- Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Kreischa” is gelegen in de gemeente Kreischa in Saksen. Kreischa ligt op een tiental kilometer van de stad Dresden in een landelijke omgeving. De site van het rustoord is centraal gelegen aan het Kurpark (het centrale park van Kreischa), in de onmiddellijke nabijheid van winkels, het gemeentehuis en de Klinik Bavaria (één van de grootste revalidatiecentra van het land). Het rustoord werd in 2011 gebouwd en telt 84 bedden in 77 kamers.



“Herkenrath”



“Dresden”



“Kreischa”

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Deze drie rustoorden worden door dochterondernemingen van de groep AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (“AGO-groep”) uitgebaat op basis van niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomsten. De AGO-groep is een kwaliteitsvolle uitbater die een uitstekende reputatie in de Duitse markt geniet. Deze operator baat een tiental woonzorgcentra uit. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Keulen. De huurovereenkomsten zijn niet-opzegbare double net overeenkomsten, d.w.z. dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn. De gemiddelde resterende duur van de drie overeenkomsten bedraagt ca. 23 jaar. Het initiële brutohuurrendement (double net) voor deze drie rustoorden bedraagt, dankzij de goede kwaliteit van de gebouwen, ca. 7,5%. De conventionele aanschaffingswaarde van de drie gebouwen bedraagt ca. 21 miljoen €.

- 29 augustus 2013: Woonzorgcentra “Salve” en “Plantijn” (Brasschaat en Kapellen, provincie Antwerpen)

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

- Het rustoord “Salve” is gelegen in het hart van een residentiële wijk in Brasschaat. Het rustoord dat vandaag 117 vergunde bedden telt, wordt door de groep 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 thans een herontwikkelingsproject op de site in uitvoering (in twee fases). Het project omvat de sloop en herbouw van het oude gedeelte van het rustoord (dat van de vroege 20^{ste} eeuw dateert) en de complete renovatie van de moderne delen (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). Fase I is op 14 februari 2014 opgeleverd (zie sectie 2.1.2 hierna).



« Salve »

- Het rustoord “Plantijn” is gelegen in een residentiële wijk, dicht bij het centrum van Kapellen. Het rustoord dat vandaag 110 vergunde bedden telt, wordt door de groep 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 een herontwikkeling van de site gepland. Het project betreft de renovatie van de bestaande gebouwen (met name een gebouw uit de vroege 20^{ste} eeuw en een modernere uitbreiding die in 1972 en in 1986 werd toegevoegd) en de uitbreiding van de site met een nieuwbouw op

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

een perceel naast het rustoord. De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds afgeleverd. Het einde van de werken is gepland voor 2017/2018.

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



“Plantijn”

- 21 oktober 2013: Stephanie's Corner (Brussel)

Aedifica heeft op 21 oktober 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV 100% van de aandelen van de NV Immo Dejoncker verworven. Immo Dejoncker is eigenaar van het appartementsgebouw “Stephanie’s Corner” in Brussel.

“Stephanie’s Corner” telt 27 appartementen, 3 commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw, dat van 2007 dateert, is gelegen tussen de Jean Stasstraat en de Dejonckerstraat en geniet aldus een uitstekende ligging in het hart van de Louizawijk in Brussel, in de onmiddellijke omgeving van winkels en het openbaar vervoer (tram en metro). De appartementen zijn aan particulieren verhuurd op basis van klassieke residentiële huurcontracten, terwijl de commerciële ruimten verhuurd zijn op basis van handelshuurovereenkomsten. De conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw bedraagt ca. 10 miljoen € (hetzij een aanschaffingswaarde van de appartementen die beduidend lager is dan 3.000€/m²). Deze investering genereert een initieel brutohuurrendement van meer dan 5%.



“Stephanie’s Corner”

- 16 december 2013: Woonzorgcentra “De Stichel” (Vilvoorde, provincie Vlaams-Brabant) en “Huize Lieve Moenssens” (Dilsen-Stokkem, provincie Limburg)

Aedifica heeft op 16 december 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV de controle verworven van de vennootschappen die de eigenaars zijn van de rustoorden “Huize Lieve

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Moenssens” in Dilsen-Stokkem (provincie Limburg) en “De Stichel” in Vilvoorde (provincie Vlaams-Brabant).

- Het rustoord “De Stichel” is gelegen in het hart van een residentiële wijk (Koningslo) in Vilvoorde, dicht bij het Militair Hospitaal Koningin Astrid en de Ring rond Brussel. Het rustoord heeft een prachtig uitzicht over de velden, met Brussel op de achtergrond. In het gebouw, dat in verschillende fases tussen 1990 en 2006 werd gebouwd, worden nu 118 vergunde bedden uitgebaat. Het rustoord wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 11 miljoen €. Het gebouw biedt de mogelijkheid om de capaciteit nog aanzienlijk te verhogen.



“De Stichel”

- Het rustoord “Huize Lieve Moenssens” is gelegen in Dilsen-Stokkem (een paar kilometer van Maasmechelen Village) in de onmiddellijke omgeving van een residentiële wijk. Het terrein waarop het rustoord is gebouwd, is eigendom van de gemeente, maar werd in 1981 voor 99 jaar in erfpacht gegeven. Het gebouw werd in 1986 oorspronkelijk als centrum voor mensen met een beperking gebouwd en vervolgens tussen 2002 en 2004 tot rustoord omgevormd. In 2007 werd een nieuwe vleugel toegevoegd om het aantal bedden te brengen op het huidige aantal (67 bedden). Het rustoord wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6,5% op. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 5 miljoen €. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel.



“Huize Lieve Moenssens”

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

Aedifica heeft op 12 juni 2014 een principeovereenkomst gemeld tussen Aedifica, B&R en Oase voor de acquisitie van 5 nieuwe rustoorden in de driehoek Leuven-Aarschot-Tienen (provincie Vlaams-

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Brabant). Deze principeovereenkomst is reeds gedeeltelijk uitgevoerd door de acquisitie van het rustoord in Binkom dezelfde dag en door de acquisitie van een terrein in Tienen op 30 juni 2014.

- Oase Binkom: Het woonzorgcentrum in Binkom (gemeente Lubbeek) heeft een uitstekende centrumligging naast de kerk, op een tiental kilometer van Leuven. Het rustoord, waarvan een eerste deel in 1989 gebouwd is, werd in 2012 aanzienlijk uitgebreid en het oudste deel werd volledig gerenoveerd. In dit rustoord worden nu 111 vergunde bedden uitgebaat. Het concept en de afwerking van het gebouw zijn van goede kwaliteit en weerspiegelen het niveau dat de uitbater Oase voor al zijn andere rustoordprojecten wil realiseren, waarbij huiselijkheid, verschillende belevingsvormen en kwalitatieve zorg centraal staan. Het rustoord wordt uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 12 miljoen €. Er is tevens nog een bijkomend uitbreidingsproject op de site gepland. Dit project beoogt de bouw van een nieuwe vleugel en zal op termijn de totale capaciteit van de site op 121 vergunde bedden kunnen brengen. Aedifica heeft hiervoor een bijkomend investeringsbudget van ca. 2 miljoen € uitgetrokken. De operatie is deels uitgevoerd via de inbreng in natura van het gebouw (waarvan Oase VZW de eigenaar was) en deels door de verwerving (door Aedifica, samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de vennootschap Rugever BVBA, die de eigenaar van het terrein is. Rugever BVBA was een dochtervennootschap van de B&R-groep. De transactie werd dus deels gefinancierd door de uitgifte van 258.475 nieuwe Aedifica-aandelen voor een waarde van 12.158.664 €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 16 juni 2014 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2013/2014, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2013 tot 11 juni 2014 door Oase ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen. Op 30 juni 2014 is Rugever BVBA met Aedifica NV gefusioneerd (geruisloze fusie).



“Oase Binkom”

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

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Op 30 juni 2014 verwierf Aedifica het terrein in Tienen door een inbreng in natura.

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

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

De oplevering van de gebouwen, en vervolgens de verwerving ervan door Aedifica, worden in de zomer/herfst van 2014 verwacht.



“Oase Tienen”

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

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

- Het rustoord “Goldene Au” is gelegen in een centrale, residentiële wijk van Sonneberg, grensstad tussen Thüringen en Beieren. Het heeft een uitstekende ligging, met winkels, het station en het stadhuis in de onmiddellijke nabijheid. Het rustoord werd in 2010 gebouwd en telt 81 kamers met een huidige capaciteit van 83 bedden. Deze instelling wordt uitgebaut door Volkssolidarität. Volkssolidarität is een van de belangrijkste non-profitverenigingen van Duitsland. Ze stelt crèches, sociale diensten en andere instellingen met sociaal oogmerk ter beschikking van de bevolking. Deze operator baat een zestigtal rustoorden uit. De hoofdzetel van de groep is in Berlijn gevestigd.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40



“Goldene Au”

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



“Haus Dottendorf”

De huurovereenkomsten die zijn afgesloten met deze twee operatoren zijn double net overeenkomsten, d.w.z. dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn. De gemiddelde resterende duur van de twee overeenkomsten bedraagt ca. 22 jaar. Het initiële brutohuurrendement (double net) voor deze drie rustoorden bedraagt ca. 7,5%. De conventionele aanschaffingswaarde van de twee gebouwen bedraagt ca. 15 miljoen €.

2.1.2. Opleveringen

- 29 august 2013: Woonzorgcentrum “Hestia” (Wemmel, provincie Vlaams-Brabant)

Aedifica heeft op 29 augustus 2013 de voltooiing gemeld 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 vergunde bedden en is daarmee het grootste rustoord in de portefeuille van Aedifica. De site wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De aanschaffingswaarde (met inbegrip van de aankoop van het terrein en de bouw van het gebouw) bedraagt ca. 22 miljoen €. Deze investering genereert een initieel triple net rendement van ca. 6%.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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



“Hestia”

- 14 februari 2014: Woonzorgcentrum “Salve” (Brasschaat, provincie Antwerpen)

Aedifica heeft op 29 augustus 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV 100% van de aandelen van de NV Patrius Invest verworven. Patrius Invest NV is eigenaar van het woonzorgcentrum “Salve” (zie sectie 2.1.1 hierboven). In het kader van de erfpachtovereenkomst heeft Aedifica zich ertoe verbonden de herontwikkeling van de site (in twee fases) te financieren, waarvan fase I in februari 2014 is opgeleverd. Fase I betrof de sloop en heropbouw van het oude gedeelte van het woonzorgcentrum met behoud van de historische gevel. De investering voor fase I bedroeg ca. 6 miljoen € en levert een triple net rendement van ca. 6% op.



“Salve” (fase I)

Fase II omvat de renovatie van de moderne delen van het woonzorgcentrum (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). De voorlopige oplevering van fase II is in 2015 gepland.

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

Aedifica heeft op 7 september 2011 Larenschhof verworven, een site die een woonzorgcentrum en een serviceflatgebouw omvat, gelegen in een residentiële wijk in Laarne (Oost-Vlaanderen). Fases I (bouw van een woonzorgcentrum met 62 bedden) en II (bouw van een serviceflatgebouw met 29 serviceflats) werden in 2010/2011 uitgevoerd. Fase III (uitbreiding van het woonzorgcentrum) is in februari 2014 opgeleverd. De totale investering voor de site (fases I, II en III) bedraagt ca. 17 miljoen € en levert een triple net rendement van ca. 6% op. De site telt vandaag 119 eenheden (90 erkende bedden en 29 serviceflats – Aedifica is eigenaar van 26 van de 29 serviceflats). De zorg en dienstverlening in dit woonzorgcentrum worden verzorgd door seniorenzorgaanbieder Armonia waaraan het gebouw middels een triple net erfpachtovereenkomst ter beschikking wordt gesteld.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40



“Larenschhof” (fase III)

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

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

Deze herontwikkeling van de site werd in twee fases gerealiseerd:

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

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



“Koning Albert I” (fase II)

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

Fase II van de uitbreidingswerken van het rustoord “De Edelweis” in Begijnendijk werd op 15 mei 2014 afgerond en werd op deze datum in gebruik genomen. De site, die door de groep Senior Living Group wordt uitgebaut, werd in 2010 verworven. Een uitbreidingsproject in twee fases voor een budget van ca. 3 miljoen € was gepland. Fase I werd opgeleverd op 28 mei 2013.



« De Edelweis »

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.3. Lopende vastgoedprojecten

Op 30 juni 2014 zijn de bouwwerken van de volgende projecten in uitvoering:

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

2.1.4. Financiering

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

- overname van (door de Bank für Sozialwirtschaft verstrekte) bestaande kredieten van 15 miljoen € in het kader van de acquisities van de gebouwen SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden en SZ AGO Kreischa;
- overname van (door BNP Paribas Fortis verstrekte) bestaande kredieten van 6 miljoen €, via de acquisities van de vennootschappen Aedifica Invest Dilsen NV en De Stichel NV;
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door BNP Paribas Fortis;
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door ING;
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 35 miljoen € verstrekt door Banque Européenne du Crédit Mutuel;
- hernieuwing (30 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door KBC Bank die is vervallen op 30 juni 2014;
- hernieuwing (15 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis die zou vervallen op 26 augustus 2014.

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

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

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

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2. Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2014

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

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

De site van Aarschot (Wissenstraat) heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk dicht bij het stadscentrum, op een twintigtal kilometer van Leuven. De site is in juni opgeleverd en is recent in gebruik genomen. In de gebouwen worden 164 eenheden uitgebaat, m.n. een woonzorgcentrum met 120 vergunde bedden en een gebouw met 44 assistentiewoningen. Beide gebouwen zijn ondergronds verbonden en worden tevens door een bovengrondse loopbrug verbonden. Het woonzorgcentrum wordt door de Oase-groep uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. Inzake de assistentiewoningen neemt de Oase-groep de uitbating op in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst met een duur van 27 jaar. Aedifica overweegt deze assistentiewoningen op korte termijn aan derden te verkopen, aangezien de vennootschap deze in dit geval als niet-strategische activa beschouwt. De conventionele aanschaffingswaarde van de gehele site bedraagt ca. 24 miljoen €.



“Oase Aarschot Wissenstraat”

3. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2014

3.1. Patrimonium op 30 juni 2014

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

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

- 52 sites voor huisvesting voor senioren met een capaciteit van 4.849 bewoners;
- 864 appartementen, waarvan:
 - 583 appartementen uitgebaat in het kader van klassieke “niet-gemeubelde” huurcontracten;
 - 281 appartementen uitgebaat in het kader van “gemeubelde” huurcontracten;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekende dit (in reële waarde):

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

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

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

De **bezettingsgraad² voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (92% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, tegenover 90% aan het einde van het vorige boekjaar) bedraagt 97,6% op 30 juni 2014. Dit is een zeer hoog niveau en een stijging ten opzichte van het niveau van 30 juni 2013 (97,4%).

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (dat slechts nog 8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 78,0% over het boekjaar 2013/2014. Dit is lager dan de bezettingsgraad die werd behaald voor het hele boekjaar 2012/2013

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(82,6%), maar hoger dan de laatste gepubliceerde bezettingsgraad (76,8% op 31 maart 2014). Deze situatie vloeit voort uit de toegenomen volatiliteit (een gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) zoals reeds in eerdere publicaties werd aangehaald. Aedifica maakt bovendien gebruik van de huidige conjunctuurvertraging om gemeubelde appartementen te renoveren. De vennootschap wil eveneens verhuringen van minder dan 3 maanden geleidelijk aan vermijden.

De aanhoudende trend van toegenomen volatiliteit in de markt van de gemeubelde appartementen en de neerwaartse druk hiervan op het nettorendement, leiden ertoe dat Aedifica op korte tot middellange termijn haar beleid inzake het beheer van de appartementen zal toespitsen op volgende principes:

- een grotere flexibiliteit in de exploitatie van de appartementen (in het bijzonder wat de omschakeling van gemeubeld naar niet-gemeubeld betreft);
- de geleidelijke afbouw van zeer kortetermijnverhuringen in de gemeubelde appartementen (in het bijzonder verhuringen van minder dan drie maanden), en
- de samenvoeging van de bestaande beheerteams en verhuringsteams in één geïntegreerde beheerploeg en één geïntegreerde commerciële ploeg voor de totaliteit van de appartementenportefeuille.

De globale bezettingsgraad³ van de portefeuille bedraagt 98% op 30 juni 2014.

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

30 juni 2014

Patrimonium (x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	482.401	210.128	73.260	765.789	19.191	784.980
Jaarlijkse contractuele huurgelden	28.725	12.425 *	4.564	45.714	-	-
Brutorendement (%) **	6,0%	5,8%	6,2%	5,9%	-	-

30 juni 2013

Patrimonium (x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	343.550	197.689	72.972	614.211	28.633	642.844
Jaarlijkse contractuele huurgelden	20.404	12.177 *	4.788	37.369	-	-
Brutorendement (%) **	5,9%	6,1%	6,6%	6,1%	-	-

* De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

** Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement. De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

³ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Geconsolideerde resultaten⁴

Hieronder volgt een analyse van de geconsolideerde resultatenrekening die wordt voorgesteld in een analytisch formaat, zoals dat overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt gebruikt.

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

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

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

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

- huisvesting voor senioren: +5,0 miljoen €, hetzij +26% (of +2% bij ongewijzigde portefeuille);
- appartementsgebouwen: -0,2 miljoen €, hetzij -1% (of -4% bij ongewijzigde portefeuille), waarvan:
 - niet-gemeubelde appartementen: +0,1 miljoen €, hetzij +2% (of -4% bij ongewijzigde portefeuille);
 - gemeubelde appartementen: -0,3 miljoen €, hetzij -5% (of -5% bij ongewijzigde portefeuille);
- hotels en andere: -0,4 miljoen €, hetzij -10% (of -10% bij ongewijzigde portefeuille).

⁴ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2013 tot 30 juni 2014. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

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

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt hieronder in detail weergegeven:

30 juni 2014					
Sectoraal resultaat (x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	Totaal
Huurinkomsten	24.566	12.084	4.132	-107	40.675
Nettohuurresultaat	24.565	12.024	4.132	-108	40.613
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	24.546	7.136	4.092	-4.353	31.421

30 juni 2013					
Sectoraal resultaat (x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	Totaal
Huurinkomsten	19.517	12.235	4.579	-101	36.230
Nettohuurresultaat	19.517	12.132	4.535	-101	36.083
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	19.517	7.416	4.511	-3.910	27.534

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

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

voortvloeiën uit de twee inbrengen in natura van 12 en 30 juni 2014, en die het dividend vertegenwoordigen dat werd verwacht voor de periode van 1 juli 2013 tot de dag vóór de inbreng in natura en dat door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste is genomen) en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 11,0 miljoen € (op 30 juni 2013: 10,5 miljoen €).

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

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 20,3 miljoen € (30 juni 2013: 17,0 miljoen €), hetzij 2,05 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2013: 1,95 € per aandeel). Dit resultaat omvat de hoger vermelde niet-recurrente financiële opbrengsten van 0,6 miljoen €, hetzij 0,6 € per aandeel. Het recurrent resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 bedraagt dus 19,7 miljoen € (een stijging van 16% ten opzichte van de 17,0 miljoen € van het vorige boekjaar), hetzij 1,99 € per aandeel. Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is veel hoger (+5%) dan de vooruitzichten (18,7 miljoen €, hetzij 1,89 € per aandeel).

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2013 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2014 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +0,75%, of +5,7 miljoen € (30 juni 2013: +1,05% of +6,2 miljoen €). Dit bevestigt de positieve tendens die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt. Een variatie in reële waarde van -1,8 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+2,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 3,8 miljoen € (tegenover +9,0 miljoen € voor het vorige boekjaar).
- 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. De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2014 vertegenwoordigt een last van 3,0 miljoen € (30 juni 2013: opbrengst van +1,6 miljoen €).

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- De **uitgestelde belastingen** (opbrengst van 244 k€ op 30 juni 2014 zonder vergelijkbaar bedrag op 30 juni 2013) vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet opgenomen in het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40.

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

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

3.3. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30 juni 2014	30 juni 2013
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	784.980	642.844
Andere activa opgenomen in de schuldratio	9.678	8.827
Andere activa	65	526
Totaal activa	794.723	652.197
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	435.278	414.662
Impact IAS 39*	<u>-38.203</u>	<u>-32.503</u>
Eigen vermogen	397.075	382.159
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	356.820	234.821
Andere verplichtingen	40.828	35.217
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	794.723	652.197
<i>Schuldratio (%)</i>	44,9	36,0

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 30 juni 2014 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2013: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen). Ze vertegenwoordigen een bedrag van 785 miljoen € (30 juni 2013: 643 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2014: 766 miljoen; 30 juni 2013: 614 miljoen €) die zijn gestegen met 152 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 96 miljoen € door investeringsoperaties (zie sectie 2.1.1. hierboven), voor 47 miljoen € door oplevering van

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.2. hierboven) en voor 6 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.

- De projectontwikkelingen (30 juni 2014: 19 miljoen €, 30 juni 2013: 29 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.3. hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget dat uitvoerig wordt beschreven in sectie 2.2.2 van het vastgoedverslag in het financieel jaarverslag 2013/2014.

De “**andere activa opgenomen in de schuldratio**” vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2013: 1%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen van oktober 2010 en december 2012. Het kapitaal bedraagt 270 miljoen € op 30 juni 2014 (30 juni 2013: 254 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2014 65 miljoen € (30 juni 2013: 65 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

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

Op 30 juni 2014 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) 357 miljoen € (30 juni 2013: 235 miljoen €). Hiervan betreft 346 miljoen € (30 juni 2013: 227 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 44,9% op geconsolideerd niveau (30 juni 2013: 36,0%) en 44,6% op statutair niveau (30 juni 2013: 36,0%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 159 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 456 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 31% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 119 miljoen € bij constante activa, 299 miljoen € bij variabele activa en -25%.

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

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm en na uitbetaling van het dividend 2012/2013 in november 2013⁵, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 42,47 € op 30 juni 2014 (40,23 € per aandeel op 30 juni 2013).

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

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

* Na aftrek van de eigen aandelen.

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

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

⁵ Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,59 € per aandeel op 30 juni 2013 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2013 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,64 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2013 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2014. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 16 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2013 (9.902.998). Dit bedrag is lager dan dat van de coupons nr.10 en nr. 11 ten bedrage van 1,86 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Vooruitzichten

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

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

- De diversificatie van haar investeringen in haar twee strategische polen (de huisvesting voor senioren in West-Europa, de appartementsgebouwen in grote Belgische steden) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Merk op dat de huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels het meest conjunctuurgevoelig zijn.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 19 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen bieden Aedifica een meerwaardepotentieel.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 464 miljoen €, waarvan slechts 56 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2014/2015. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen bijna volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een geconsolideerde schuldgraad van 44,9% op 30 juni 2014 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds het begin van de financiële en economische crisis. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2014 op ongeveer 228 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 209 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van vier jaar – merk op dat hiervan 23 miljoen € in principe het voorwerp zal uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe Aedifica-aandelen) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

Rekening houdend met het voorgaande voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2014/2015, op basis van de thans voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huromzet ten bedrage van 46,3 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 22,1 miljoen €, of van 2,15 € per aandeel, wat een dividenduitkering van 1,93 € per aandeel mogelijk zou maken; dit is een stijging ten opzichte van het door de raad van bestuur voorgestelde dividend voor het boekjaar 2013/2014.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina 2 tot 7 van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 blijven gelden voor het boekjaar 2014/2015. De risicofactoren worden uiteraard geüpdatet in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014, dat op 17 september 2014 wordt gepubliceerd. Bovendien willen wij de aandacht vestigen op de voorlaatste paragraaf van sectie 1 van dit persbericht betreffende het statuut van de vennootschap.

6. Verslag van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat hij geen voorbehoud maakt bij de boekhoudkundige gegevens die in dit persbericht zijn weergegeven en dat deze gegevens overeenstemmen met de geconsolideerde jaarrekening waarvoor hij een verklaring zonder voorbehoud heeft afgeleverd.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Aedifica heeft een vastgoedportefeuille van meer dan 750 miljoen € rond de volgende investeringsassen opgebouwd:

- huisvesting voor senioren in België en Duitsland;
- appartementsgebouwen in de voornaamste Belgische steden.

Aedifica is een op de continumarkt van Euronext Brussels genoteerde vastgoedbevak (AED; Bloomberg (AED: BB); Reuters (AOO.BE)).

De marktkapitalisatie bedroeg 514 miljoen € op 31 juli 2014.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothese onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende informatie

Stefaan Gielens
CEO

Direct tel: 32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
CFO

Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control &
Communication
Manager

Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be



26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2014	2013
I. Huurinkomsten	40.675	36.230
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-62	-147
Nettohuurresultaat	40.613	36.083
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	36	40
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.096	1.151
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.096	-1.151
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.510	-1.565
Vastgoedresultaat	39.139	34.558
IX. Technische kosten	-933	-942
X. Commerciële kosten	-549	-486
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-162	-126
XII. Beheerkosten vastgoed	-717	-684
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.187	-1.078
Vastgoedkosten	-3.548	-3.316
Operationeel vastgoedresultaat	35.591	31.242
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-4.202	-3.855
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	32	147
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	31.421	27.534
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	54
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.816	9.013
Operationeel resultaat	35.237	36.601
XX. Financiële opbrengsten	894	326
XXI. Netto-interestkosten	-11.128	-9.953
XXII. Andere financiële kosten	-731	-833
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.990	1.600
Financieel resultaat	-13.955	-8.860
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat voor belastingen	21.282	27.741
XXV. Vennootschapsbelasting	103	-70
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	103	-70
Nettoresultaat	21.385	27.671
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	21.385	27.671
Gewoon resultaat per aandeel (€)	2,16	3,17
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	2,16	3,17

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2014	2013
I. Nettoresultaat	21.385	27.671
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.736	-418
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-2.710	1.344
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	0	1.593
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	14.939	30.190
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	14.939	30.190

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

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	2014	2013
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	21	21
C. Vastgoedbeleggingen	784.980	642.844
D. Andere materiële vaste activa	1.911	1.849
E. Financiële vaste activa	461	968
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	244	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Totaal vaste activa	789.473	647.538
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	2.938	2.514
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	495	893
F. Kas en kasequivalenten	1.156	725
G. Overlopende rekeningen	661	527
Totaal vlottende activa	5.250	4.659
TOTAAL ACTIVA	794.723	652.197

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

26 augustus 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2014	2013
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
A. Kapitaal	264.231	248.072
B. Uitgiftepremies	64.729	64.730
C. Reserves	46.730	41.686
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	91.863	82.798
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-17.582	-13.848
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-19.484	-16.637
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-15.729	-17.467
h. Reserve voor eigen aandelen	-56	-84
m. Andere reserves	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	7.718	6.924
D. Nettoresultaat van het boekjaar	21.385	27.671
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	397.075	382.159
II. Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	397.075	382.159
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	274.955	171.484
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	37.774	32.373
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	312.729	203.857
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	70.945	55.721
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	615	137
b. Andere	10.305	7.479
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	3.054	2.844
Totaal kortlopende verplichtingen	84.919	66.181
TOTAAL VERPLICHTINGEN	397.648	270.038
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	794.723	652.197