



13

aantal toegevoegde sites
aan de portefeuille tijdens
het boekjaar 2013/2014

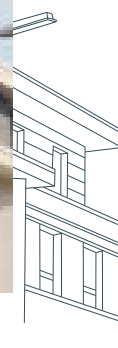
785 Mio €

reële waarde van de
vastgoedbeleggingen
op 30 juni 2014

97,6 %

hoge bezettingsgraad
voor het niet-gemeubelde
deel van de portefeuille

GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG



+12 %

stijging in de
geconsolideerde
huurinkomsten
ten opzichte van
30 juni 2013

209 Mio €

pipeline van projectontwikkelingen
op 30 juni 2014

191 Mio €

bankleningen afgesloten of
verlgend sinds het begin van
het boekjaar 2013/2014

GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG¹

- 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 vastgoedbevak 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

1. Strategie

1.1. Specialisatie en diversificatie

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

Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige residentieel vastgoedportefeuille op te bouwen waarbij recurrente inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Aedifica laat zich hierbij leiden door belangrijke demografische grondstromen, met name de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden. Ter illustratie van deze trends kunnen wij wijzen op de verwachtingen van het Federaal Planbureau, zowel inzake de toename van de bevolking in Brussel als inzake de behoefte aan rustoordbedden. Aldus verwacht het Federaal Planbureau dat de bevolking in het Brusselse gewest vanaf 2020 boven de 1,2 miljoen inwoners zal stijgen. Tevens schrijft de vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa voort om in 2050 een vergrijzingspiek te bereiken.

De invloed op lange termijn van deze demografische evoluties op de woonbehoeften in de grootsteden enerzijds en op de behoefte

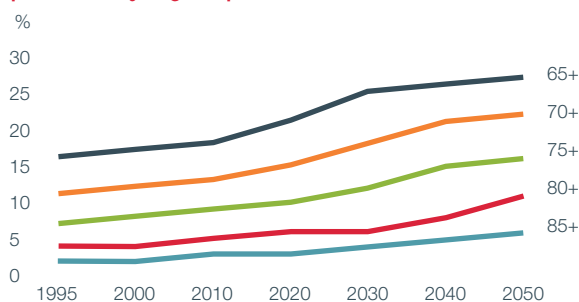
aan specifieke vastgoedinfrastructuur voor de huisvesting van een vergrijzende bevolking anderzijds, zijn de belangrijkste thema's die de strategie van Aedifica vandaag bepalen.

Om haar doel te bereiken heeft Aedifica twee strategische marktsegmenten geïdentificeerd waarin zij haar activiteiten concentreert: de huisvesting voor senioren in West-Europa en de appartementsgebouwen in grote Belgische steden. De door Aedifica gewenste diversificatie is gebaseerd op deze twee strategische assen die de mogelijkheid bieden om haar beleid aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De twee strategische assen zijn nu verdeeld over twee hoofdsegmenten (huisvesting voor senioren, appartementsgebouwen) en een niet-strategisch restsegment (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 residentieel markt en van diversificatie in twee strategische marktsegmenten maakt de kracht van Aedifica en onderscheidt haar. Aedifica wil vernieuwend en constructief zijn om haar aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering en recurrente inkomsten te bieden.

Aedifica's strategie is er in essentie een van het type "buy and hold" en is als dusdanig per definitie gericht op de lange termijn. Uiteraard sluit dit evenwel niet uit dat bepaalde desinvesteringen worden gedaan, maar deze worden voorzien in een beleid met focus op de activarotatie. Een dergelijk beleid is vanzelfsprekend voor een vastgoedvennootschap en is erop gericht het kwaliteitsniveau van Aedifica's patrimonium te handhaven. Deze desinvesteringen kaderen eveneens in het acquisitiebeleid, wanneer een verworven portefeuille goederen bevat die als niet-strategisch worden beschouwd.

Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2013-2060", Federaal Planbureau, 2014

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

a. Huisvesting voor senioren

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

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

De 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 alsook aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie, aangezien zij zowel "rustoorden" als "serviceflatgebouwen" bezit:

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

De markt van de huisvesting voor senioren genereert voor Aedifica stabiele recurrente inkomsten die nuttig zijn om de uitkering van dividenden te verzekeren. Volgens een studie van DTZ Research gepubliceerd in mei 2013, was Aedifica de 2^{de} grootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België gedurende de periode 2005-2012, en neemt Aedifica 27% van de bedragen die door vastgoedbevals, verzekeraars, banken en andere types van investeerders werden geïnvesteerd gedurende deze periode 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 2014 op ongeveer 3,5% geschat worden.

Bovendien heeft de raad van bestuur van Aedifica midden 2013 een eerste acquisitie in Duitsland aangekondigd. Dit was 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 vestiging in Duitsland past volledig in de strategie 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 operatie volgde overigens ook op de wetswijziging in België die toen net had geleid tot de opening van de Europese markt voor residentiële vastgoedbevals (zie sectie "risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag). Meer informatie over de Duitse markt vindt de lezer in de sectie "vastgoedverslag" van het jaarlijks financieel verslag.

b. Appartementengebouwen

Aedifica bezit appartementengebouwen, bij voorkeur zonder mede-eigendom, gelegen in levendige, centraal gelegen en vlot bereikbare wijken in de voornaamste Belgische steden. 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 investeringen worden op twee manieren gedaan:

De acquisitie van bestaande gebouwen

Aedifica is voornamelijk geïnteresseerd in nieuwe en recent gerenoveerd en voldoende grote appartementengebouwen. Zij kan eveneens de inrichtings- of renovatiewerken op zich nemen die nodig zijn om het gebouw op het kwaliteitsniveau te brengen dat zij verwacht. Aedifica verwerft eveneens volledige vastgoedportefeuilles om vervolgens enkel de eigendommen te behouden die perfect binnen haar strategie passen.

Nieuwbouw

Aedifica kan in een zeer vroeg stadium van het ontwikkelingsproces van nieuwe gebouwen instappen, hetzij door projecten in toekomstige staat van afwerking te verwerven, hetzij door zelf projecten te ontwikkelen om zo het rendement en de kwaliteit van haar activa te optimaliseren.

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

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

Andere zijn door Aedifica gemeubeld, vaak in het kader van huurcontracten van kortere duur, maar zij maken het mogelijk om interessante huurrendementen te genereren. Deze gemeubelde appartementen ("businessflats" 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 verhuur van appartementen. De gebouwen die

1^{ste}

**Belgische bevak
in Duitsland**

2^{de}

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

het voorwerp uitmaken van een dergelijke exploitatie zijn echte appartementsgebouwen die ook in aanmerking zouden kunnen komen voor “niet-gemeubelde” verhuring of van verkoop per stuk. De aanhoudende trend van toegenomen volatiliteit in de markt van de gemeubelde appartementen en de neerwaartse druk hiervan op het netto-rendement, leiden ertoe dat Aedifica op korte tot middellange termijn haar beleid inzake het beheer van appartementen zal toespitsen op de volgende principes:

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

c. Hotels en andere

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

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

Gezien de reglementering inzake de verlaagde roerende voorheffing op dividenden die uitgekeerd worden door Aedifica (zie sectie “risicofactoren” van het jaarlijks financieel verslag), vormen de hotels, die geen residentiële investeringen zijn, slechts nog een niet-strategisch restsegment.

Dit segment omvat eveneens andere, kleine gebouwen (kantoren, een semi-industrieel gebouw en grondreserves) die in de rapportering samen worden genomen met de hotels.

1.2. Groeibeleid

Aedifica volgt een groeibeleid; tussen 31 december 2006 en 31 december 2013 is Aedifica erin geslaagd om van de 36^{ste} naar de 11^{de} plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België (volgens de “Investors Directory 2014”, uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2014). Aedifica heeft de bedoeling haar groei-ritme aan te houden om schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder:

- een betere liquiditeit, wat een belangrijk criterium is voor de investeerders;
- een betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om investerings-opportunities in de markt te grijpen;
- een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau;
- voorspelbaardere inkomsten;
- en een optimale rendabiliteit voor de aandeelhouders, dankzij een optimalisering van de vaste kosten.

1.3. Mogelijke strategische ontwikkelingen

Aedifica bestudeert de mogelijkheid om in nieuwe sectoren van de vastgoedmarkt te investeren en analyseert voortdurend de huisvestingsbehoeften die uit demografische evoluties ontstaan. De nieuwe sectoren die de 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 naast België en Duitsland te investeren met een focus op de huisvesting voor senioren.

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

2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2014

De investeringen 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 deze sectie 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

- Seniorencentrum 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 “Seniorencentrum AGO Herkenrath” (Bergisch Gladbach, in Noordrijn-Westfalen), “Seniorencentrum AGO Dresden” en “Seniorencentrum 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 “Seniorencentrum 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 eenpersoonsskamers.
- Het rustoord “Seniorencentrum AGO Dresden” is gelegen in een residenti-

11^{de} plaats

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

13

acquisities in
2013/2014

ele 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.

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 Armonia (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).

- 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 Armonia 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 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.

- 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%.

- 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 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.

209 Mio €

pipeline van
projectontwikkelingen

— 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.

— 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-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 is genomen.

Op 30 juni 2014 is Rugever BVBA met Aedifica NV gefusioneerd (geruisloze fusie).

— 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.

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.

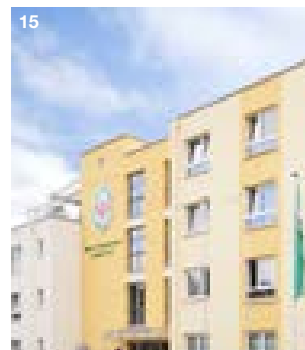
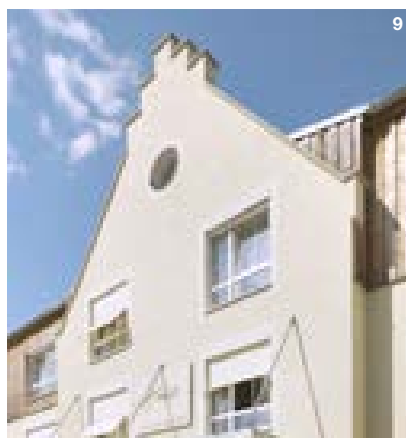
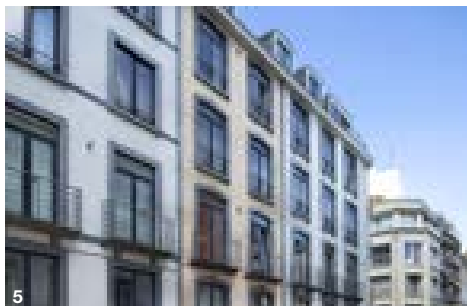
De transactie werd volledig gefinancierd door de uitgifte van 86.952 nieuwe Aedifica-aandelen. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 2 juli 2014 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2013/2014, met dien verstande dat het verwachte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

— 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 uitgebaat door Volkssolidarität. Volkssolidarität is een van de belangrijkste non-profitverenigingen van Duitsland. Ze stelt crèches, soci-



VOORNAAMSTE ACQUISITIES TIJDENS HET BOEKJAAR 2013/2014

1. Rustoord “**SZ AGO Herkenrath**” in Bergisch Gladbach (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
2. Woonzorgcentrum “**Plantijn**” in Kapellen
3. Woonzorgcentrum “**Salve**” in Brasschaat
4. Woonzorgcentrum “**Hestia**” in Wemmel
5. Appartementsgebouw “**Stephanie’s Corner**” in Brussel
6. Rustoord “**SZ AGO Dresden**” in Dresden (Saksen, Duitsland)
7. Woonzorgcentrum “**De Stichel**” in Vilvoorde
8. Woonzorgcentrum “**Huize Lieve Moenssens**” in Dilsen-Stokkem
9. Rustoord “**SZ AGO Kreischa**” in Kreischa (Saksen, Duitsland)
10. Woonzorgcentrum “**Larenschhof**” in Laarne (uitbreiding)
11. Woonzorgcentrum “**Koning Albert I**” in Dilbeek (uitbreiding)
12. Woonzorgcentrum “**De Edelweis**” in Begijnendijk (uitbreiding)
13. Woonzorgcentrum “**Oase Binkom**” in Binkom
14. Rustoord “**Haus Dottendorf**” in Bonn (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
15. Rustoord “**Goldene Au**” in Sonneberg (Thüringen, Duitsland)



Giono & Hugo
Appartementsgebouwen -
Jambes (België)

ale 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.

- 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.

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 augustus 2013: Woonzorgcentrum “Hestia” (Wommel, provincie Vlaams-Brabant)

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

Het rustoord is gelegen in een residentiële wijk van Wommel. 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%.

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

- 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. 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 “Larenshof” (Laarne, provincie Oost-Vlaanderen)

Aedifica heeft op 7 september 2011 Larenshof 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 ser-

viceflatgebouw 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 Armonea waaraan het gebouw middels een triple net erfpachtovereenkomst ter beschikking wordt gesteld.

- 1 april 2014: Woonzorgcentrum “Eyckenborch” (Gooik, provincie Vlaams-Brabant)

Fase I van de uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum Eyckenborch is op 1 april 2014 opgenomen in de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Het saldo van het budget voor fase II bedraagt nog ca. 5 miljoen €.

- 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.

- 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 uitgebaat, 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.

2.1.3. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2014.

De bouwwerken van de volgende projecten zijn 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 vervaldatum 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	14
	464

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

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2014

2.2.1. Evolutie van de portefeuille

- 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 uitgebouwd, 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 €.

3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2014

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 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).

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%.

222 erkende bedden

“Hestia”, het grootste rustoord
in de portefeuille van Aedifica

20,3 Mio €

resultaat vóór IAS 39 en IAS 40
op 30 juni 2014

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

De bezettingsgraad (zie lexicon) 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 (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 (zie punt 1.1.b van dit geconsolideerd beheersverslag).

De globale bezettingsgraad 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” (dat elke maand door Bank Degroof uitgegeven wordt), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

3.2 Geconsolideerde resultatenrekening

De geconsolideerde resultatenrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In

de volgende secties van dit geconsolideerd beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 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 aanvang van, tijdens of op het einde van de periode.

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:

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
Huurinkomsten	40.675	36.230
Met verhuur verbonden kosten	-62	-147
Nettohuurresultaat	40.613	36.083
Operationele kosten ¹	-9.192	-8.549
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	31.421	27.534
Exploitiemarge ² (%)	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 ³	-2.990	1.600
IAS 40-impact ⁴	3.816	9.013
IAS 40-impact ⁵	0	54
IAS 40-impact ⁶	244	0
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

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

- 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).

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 (zie lexicon) 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 (zie lexicon) van 77% impliceert (op 30 juni 2013: 76%).

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 voortvloeien uit de twee inbren-

gen 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 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 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 en verrekenbare 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 0,06 € 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 voortvloeien uit de IAS 40-norm).

— Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 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).

Helianthus
Huisvesting voor senioren -
Melle (België)



- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (“cash flow hedges”) genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze indekkingen worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. 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 €).
- 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 en berekend in toelichting 26) 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 €), berekend in toelichting 50. 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

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 gestegen zijn 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 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 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 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 voorge-

steld. 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 (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). 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

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
IAS 39-impact ¹	-38.203	-32.503
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
Schuldratio (%)	44,9	36,0

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

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 €).

Onderstaande tabel toont de evolutie van de nettoactiefwaarde per aandeel.

Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgesteld vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,59 € 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).

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 2013, 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).

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen in bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +0,4 mil-

joen € (30 juni 2013: -1,3 miljoen €). Deze vloeien voort uit de netto operationele stromen van +34,8 miljoen € (30 juni 2013: +31,1 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -87,1 miljoen € (30 juni 2013: -32,7 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +52,7 miljoen € (30 juni 2013: +0,3 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Huisvesting voor senioren

De huurinkomsten van deze sector bedragen 24,6 miljoen € (30 juni 2013: 19,5 miljoen €) of 60% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Vermits de huurovereenkomsten over het algemeen triple net (zie lexicon) huurovereenkomsten zijn, is het exploitatieresultaat van de gebouwen vrijwel identiek aan het nettohuurresultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 482 miljoen € (30 juni 2013: 344 miljoen €), hetzij 63% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

3.5.2 Appartementengebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 12,1 miljoen € (30 juni 2013: 12,2 miljoen €) of 30% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 7,1 miljoen € (30 juni 2013: 7,4 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 210 miljoen € (30 juni 2013: 198 miljoen €), hetzij 27% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

Voor de vergelijkbaarheid met het beheersverslag van het vorige boekjaar worden de voornaamste gegevens van de sector van de appartementengebouwen hier opgesplitst in die voor niet-gemeubelde en gemeubelde appartementen.

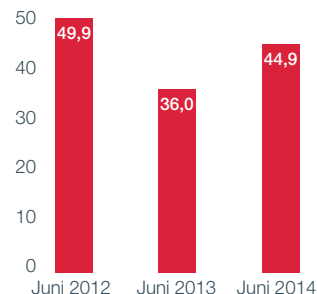
— niet-gemeubelde appartementen:

- huurinkomsten: 7,1 miljoen € (30 juni 2013: 7,0 miljoen €), hetzij 17% van de totale huurinkomsten van Aedifica;
- exploitatieresultaat van de gebouwen: 5,1 miljoen € (30 juni 2013: 5,2 miljoen €);
- reële waarde van de vastgoedbeleggingen: 146 miljoen € (30 juni 2013: 135 miljoen €), hetzij 19% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

— gemeubelde appartementen:

- huurinkomsten: 5,0 miljoen € (30 juni 2013: 5,3 miljoen €), hetzij 12% van de totale huurinkomsten van Aedifica;
- exploitatieresultaat van de gebouwen: 2,1 miljoen € (30 juni 2013: 2,2 miljoen €);
- reële waarde van de vastgoedbeleggingen: 64 miljoen € (30 juni 2013: 63 miljoen €), hetzij 8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

Schuldratio (%)



Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
Op basis van de reële waarde van 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

3.5.3 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,1 miljoen € (30 juni 2013: 4,6 miljoen €) of 10% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,1 miljoen € (30 juni 2013: 4,5 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 2013: 73 miljoen €), hetzij 10% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

4. Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 24 oktober 2014 voor om de jaarrekening per 30 juni 2014 van Aedifica NV

goed te keuren. Hiervan wordt een samenvatting verstrekt in het hoofdstuk "Verkorte statutaire jaarrekening" van het huidige jaarlijks financieel verslag. De raad van bestuur stelt eveneens voor een brutodividend uit te keren van 1,90 € per aandeel, dat hoger is dan de vooruitzichten en dat een pay-out-ratio van 95% vertegenwoordigt.

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 2013/2014 voor de eigen aandelen die Aedifica NV nog bezit, in te trekken.

De onderstaande tabel geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2013/2014 op basis van het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2014, rekening

houdend met de ermee verbonden rechten en met uitsluiting van de 34 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 31 oktober 2014 ("payment date" van coupon 12 met betrekking tot het boekjaar 2013/2014). Het dividend zal via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum. De "ex-date" van coupon 12 is op 29 oktober 2014. Het nettodividend per aandeel bedraagt, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, 1,6150 €.

Voorgestelde verwerking (x 1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
A. Nettoresultaat	18.582	27.538
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-947	10.667
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	1.799	9.013
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	0	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	-1	-137
- 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	-2.989	1.737
- 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 (-/+)	244	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	16.323	0
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	3.151	16.211
E. Over te dragen resultaat	56	661

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

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

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

De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen hier samengevat worden) waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen.

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

6. Gebruik van financiële instrumenten

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

Het gebruik van financiële instrumenten (die het voorwerp zijn van de sectie "financiële risico's" binnen het hoofdstuk "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag) wordt in toelichting 44 van de geconsolideerde



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

jaarrekening uitvoerig beschreven. De volgende elementen worden erin voorgesteld: schuldstructuur; liquiditeitsrisico; renterisico; risico verbonden aan de bancaire tegenpartij; wisselrisico; risico van financiële budgettering en planning.

7. Transacties met verbonden partijen

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

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 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 2013/2014 werden geen transacties uitgevoerd die in dit artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

8. Participaties

Aedifica NV heeft op 30 juni 2014 twee vaste dochtervennootschappen in België. Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest NV (deels via Aedifica Invest Brugge NV). Deze dochtervennootschap werd opgericht om gemakkelijker participaties in andere vennootschappen te kunnen nemen en om tijdelijk effecten aan te houden. Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest Brugge NV (deels via Aedifica Invest NV), dat titularis is van de naakte eigendom van de uitbreiding van het hotel Martin's Brugge.

Daarnaast heeft Aedifica op deze datum eveneens 5 dochterondernemingen die vastgoedbeleggingen hebben. Deze doch-

terondernemingen zullen in de loop van de volgende maanden door Aedifica worden opgeslorpt. Het betreft Patrius Invest NV, Immo Dejoncker NV, Aedifica Invest Vilvoorde NV, Aedifica Invest Dilsen NV en De Stichel NV.

9. Onderzoek en ontwikkeling

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

10. Eigen aandelen

Aedifica past de IFRS-normen toe, zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32-norm en het schema van de jaarrekeningen opgenomen in bijlage C van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2014 bezat de groep Aedifica 34 eigen aandelen, ofwel 0,0003% van het kapitaal.

Daarnaast heeft Aedifica NV op 30 juni 2014 een pand op aandelen van de vennootschap, in het kader van acquisities van gebouwen. Deze panden worden gespecificeerd in toelichting 45.3.2 van de geconsolideerde jaarrekening hierna.

11. Vooruitzichten voor 2014/2015

De hierna vermelde vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2014/2015, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.



11.1 Hypotheses

11.1.1 Externe factoren

- a) Indexatiepercentage van de huurprijzen en lasten: in overeenstemming met de maandelijksse vooruitzichten van het Federaal Planbureau die op 1 juli 2014 opgesteld zijn, gemiddeld 0,86% over het boekjaar;
- b) Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde op basis van een nul groeipercentage per jaar;
- c) Gemiddelde rentevoet, voor activering van de intercalaire interesten: 3,4%, op basis van de Euribor rentecurve zoals die zich voordoet op 4 augustus 2014, de lopende bankmarges en indekkingen;
- d) Het budget houdt rekening met de goedkeuring van het statuut als gereglementeerde vastgoedvennootschap (zie risicofactoren, sectie 4.1).

11.1.2 Interne factoren

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

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

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

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

- d) Investeringsbudget: de voorziene netto-investeringen voor het volgende boekjaar voor een bedrag van 81 miljoen € worden in specien betaald. Het betreft voornamelijk de betalingen voor de ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014).

- e) Financiële hypothesen:

- Gemiddelde thesaurie van 1 miljoen €.
- Het model laat de controle toe van een schuldratio van maximum 65% ten opzichte van de waarde van de activa.
- De schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40, en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.

11.2 Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de 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 en met de hypothesen hierboven (zie sectie 11.1) 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 huuromzet 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 brutodividenduitkering 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. Het nettoresultaat bedraagt op deze basis 22,1 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 10,1 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 weergegeven 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 van hun jaarverslag zoals goedgekeurd op 25 augustus 2014 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 2014-2015.

— Datum: 30 juni 2015

Netto courant resultaat: 22,1 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 overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2013-2014.

Brussel, 25 augustus 2014

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCBVA,
Commissaris vertegenwoordigd door
Jean-François Hubin, Vennoot”

12. Belangenconflicten

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

Raad van bestuur van 2 september 2013: 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 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. 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 2011/2012 vermeld zijn en die in de wijzigingen van beheersovereenkomsten die op 3 september 2012 ondertekend zijn, opgenomen zijn. Ter herinnering: de vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en vóór IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 80% gerealiseerd wordt. Nog ter herinnering: de criteria (en hun weging) die zijn weerhouden voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: het resultaat vóór 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%). Het comité is van oordeel dat het uitvoerend management de doelstellingen die werden opgelegd, heeft gehaald. Het comité heeft dan ook beslist 137.000 € aan de CEO en 99.000 € aan de CFO toe te kennen als variabele vergoeding.

- (ii) Voor het boekjaar 2013/2014 stelt het comité voor het maximumbedrag 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 vóór IAS 39 en vóór IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal bepaald worden in functie van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die door de raad van bestuur

81 Mio €

geplande investeringen voor het volgende boekjaar

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 vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (25%), de groei van de vastgoedportefeuille (25%), de huurgelden (10%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (10%), de bezettingsgraad (10%) en het management van het team (20%).

- (iii) Voor het boekjaar 2014/2015 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 vaste uitkering van het uitvoerend management en stelt voor om, bovenop de contractueel vastgestelde indexatie, hiervoor een jaarlijks brutobedrag van 20.156,50 € toe te kennen aan de CEO en aan de CFO.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed. De heer Jean Kotarakos en de heer Stefaan Gielens vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de Raad.”

13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

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

Bij beslissing van de raad van bestuur van 12 juni 2014 (zie sectie 2 van dit geconsolideerde beheersverslag), werd het kapitaal, binnen het toegestane kapitaal, verhoogd met 12.158.952 € om het van 254.292.531,52 € te brengen op 266.451.483,52 € via een inbreng in natura. 258.475 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitge-

geven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen.

Bij beslissing van de raad van bestuur van 30 juni 2014 (zie sectie 2 van dit geconsolideerde beheersverslag), werd het kapitaal, binnen het toegestane kapitaal, verhoogd met 4.000.000 € om het van 266.451.483,52 € te brengen op 270.451.483,52 € via een inbreng in natura. 86.952 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen.

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

14. Leefmilieu, sociale, ethische en maatschappelijke aspecten

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

14.1 Leefmilieu-aspecten

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

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

Aedifica beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de uitbating van de geklasseerde inrichtingen in haar gebouwen. 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.

Carbon
Hotels en andere -
Genk (België)



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

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

De regelgeving met betrekking tot de energieprestaties van de gebouwen (EPB) legt voor nieuwe bouwwerken die vergunningsplichtig zijn de opmaak van een dossier betreffende de energieprestaties op. Voor de bestaande gebouwen heeft de regelgeving een certificaat ingevoerd dat de energieprestatie van elk gebouw in kaart brengt en dat een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw vermeldt. Voor de gebouwen waarvoor

Aedifica zelf het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), werd een programma uitgevoerd om deze certificaten te bekomen. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, heeft Aedifica de huurder gewezen op het belang van het bekomen van de nodige certificaten.

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

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

14.2 Sociale aspecten

De raad van bestuur van Aedifica bestaat uit 11 bestuurders, van wie 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 met name de artikelen uit De Morgen van 18 oktober 2012, uit L'Echo van 2 maart 2011, uit De Tijd van 26 juni 2010 en uit Expertise News van 4 december 2009).

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving aan te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2014 bestond de ploeg uit 36 voltijdse equivalenten, zijnde 38 personen (31 op 30 juni 2013), waarvan 21 vrouwen en 17 mannen, en waarvan 23 bedienden en 15 arbeiders. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 13 uur opleiding per voltijdse

equivalent genoten (8 uur op 30 juni 2013). De gemiddelde leeftijd bedraagt 41 jaar (gelijk aan die op 30 juni 2013).

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 2013/2014 gold een niet-recurrent bonusplan dat gekoppeld was aan de resultaten van de onderneming, zoals reeds sinds 2008/2009 het geval was. Daarenboven worden andere voordelen geboden zoals een groepsverzekering met vaste bijdrage en een hospitalisatieverzekering.

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

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

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

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

vennootschappen, en is lid van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV). Aedifica is eveneens lid van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sponsort de beleggingsfederaties en -verenigingen VFB en Investa.

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

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

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

15.1 De kapitaalstructuur

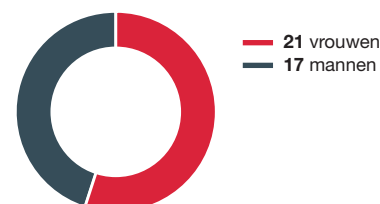
15.1.1 Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 30 juni 2014 bedraagt het kapitaal 270.451.483,52 €. Het wordt vertegenwoordigd door 10.249.117 aandelen, die ieder 1/10.249.117^{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

Genderdiversiteit bij Aedifica



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

15.2 Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

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

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

Alle 10.249.117 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt).

15.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

Aedifica heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten

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

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

15.5 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 30 juni 2014 bezat Aedifica 34 eigen aandelen (deze hebben een boekwaarde van 56 k€ en werden in 2006 naar aanleiding van fusies verworven) waarvan het stemrecht opgeschort is overeenkomstig artikel 622 van het Wetboek van Vennootschap-

pen. 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 herkiesbaar.

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

Ingeval één of meerdere mandaten opgevolgen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het 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 91.109.553 €.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven door aankoop, of ze in pand nemen, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. De eigen aandelen die op 30 juni 2014 in pand genomen zijn, zijn beschreven in sectie 10 van dit geconsolideerd beheersverslag.

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

De kredietovereenkomsten van 26 augustus 2011, 11 juli 2012, 27 juni 2013, 5 augustus 2013 en 10 juli 2014 (bilaterale kredietlijnen afgesloten met BNP Paribas Fortis), de kredietovereenkomsten van 24 oktober 2011, 25 juni 2012, 4 april 2013 en 28 april 2014 (bilaterale kredietlijnen afgesloten met ING België) en de kredietovereenkomst van 7 mei 2013 (bilaterale kredietlijn afgesloten met Bank Degroof) 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 minimaal 50% van de stemrechten plus één stemrecht.

De kredietovereenkomsten die op 23 januari 2012 en 19 juni 2014 met KBC Bank zijn gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van de aandeelhouderstructuur

plaatsvindt die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen of op de globale risicoappreciatie door de bank.

De kredietovereenkomst die op 26 juni 2013 met Bank LB Lux is gesloten (waarvan de activiteit op 1 juli 2014 is overgenomen door haar moedervennootschap Bayerische Landesbank), bevat een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt. De controle wordt beschreven met verwijzing naar de deelneming in het kapitaal van Aedifica (meer dan 50%) of met verwijzing naar het recht of de mogelijkheid om, direct of indirect, het beheer van de vennootschap of de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren.

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

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, van wie twee die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel de Heer Jean-Louis Duplat als Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard (permanent vertegenwoordiger van Re-Invest NV):

- 1° hebben nooit, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon, 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° hebben het maximale aantal van 3 op een volgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder niet overschreden en zijn niet lager dan 12 jaar als niet-uitvoerend bestuurder in functie;
- 3° hebben 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. Bovendien zijn ze niet bediende van Aedifica, of van een vennootschap, of een persoon verbonden met Aedifica geweest;
- 4° ontvangen geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de tantièmes en de vergoeding die zij eventueel ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerend lid van de raad van bestuur;
- 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 lei-

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

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

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

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

10° onderhouden geen enkele relatie met Aedifica die van aard zou zijn, zijn/haar onafhankelijkheid in gevaar te brengen.

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

17. Verklaring inzake corporate governance

De verklaring inzake corporate governance (met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer) wordt gegeven in het hoofdstuk "Verklaring inzake corporate governance", op pagina 94 tot 109 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 25 augustus 2014.

RISICOFACTOREN

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

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

De voornaamste risicofactoren waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door de effectieve leiders als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De lezers worden erop gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van informatie die gekend was op 9 september 2014. 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 voor kort in België, binnen de residentiële vastgoedmarkt. Sinds 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 langetermijnhuurcontracten (met name onopzegbare erfpachten met een minimale duur van 27 jaar, de zogenaamde erfpachten) dat 73% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2014 dekt, bedraagt de gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 19 jaar. Hierdoor geniet Aedifica een goede

voorspelbaarheid van een groot deel van haar toekomstige inkomsten.

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

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 geschat worden op 0,5 miljoen € op jaarbasis, voor een variatie van de index met 100 basispunten.

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

In geval van negatieve inflatie 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 diversificatieraad van de vennootschap potentieel kunnen



Complex Opperstraat
Appartementsgebouwen -
Brussel (België)

beïnvloeden. 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.

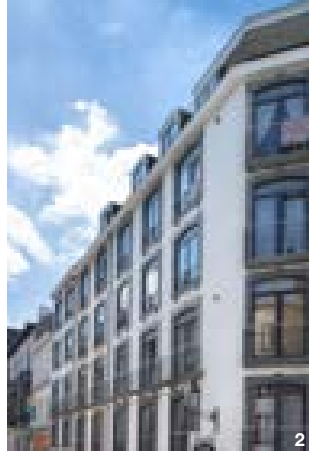
2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica

De raad van bestuur en het team van effectieve leiders van Aedifica zijn zich bewust van de risico's verbonden aan het beheer en de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en leggen zich daarom enkele strikte en duidelijke criteria op voor het verbeteren en optimaliseren van de gebouwen, het commerciële en technische beheer en de investeringen en desinvesteringen, met als doel de leegstand te beperken en de waarde van het patrimonium van Aedifica maximaal te doen stijgen.

Tot 31 juli 2013 was dit patrimonium uitsluitend gevestigd in België en bestond het grotendeels uit onroerende goederen in exploitatie, gebruikt of bestemd voor bewoning. De samenstelling (aantal panden, bebouwde oppervlakte) en de verdeling ervan (per aard van de goederen, per activiteitssector, per geografische ligging) op 30 juni 2014 wordt gegeven in sectie 3.1 van het geconsolideerde beheersverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel rapport. Sinds de zomer van 2013 is het patrimonium van de vennootschap ook gedeeltelijk in Duitsland gelegen.

19 jaar

gemiddelde resterende
duur van de
huurovereenkomsten
op 30 juni 2014



1. Klein Veldeken
Huisvesting voor senioren -
Asse (België)

2. Stephanie's Corner
Appartementsgebouwen -
Brussel (België)

Aedifica heeft daarnaast een ontwikkelingsportefeuille van 28 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 mogelijk een negatieve invloed op de resultaten hebben. Bovendien is Aedifica blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op een vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. Een somber economisch klimaat kan ook leiden tot heronderhandelingen van lopende huurovereenkomsten, en met name tot huurkortingen op lopende contracten. Dit gebeurt om het niveau van de huur die de huurders betalen te herbalanceren tegenover de potentiële toekomstige inkomsten van deze huurders en zo dus de duurzaamheid van de kasstromen die gegenereerd worden door de betreffende gebouwen in stand te houden ten behoeve van de vennootschap. De kosten van een gebouw kunnen meestal echter niet in verhouding met eventuele lagere huuropbrengsten worden verminderd. Dit kan de omzet en de kasstromen van de vennootschap treffen.

Om deze risico's te beperken, voert Aedifica binnen de residentiële vastgoedmarkt een gediversifieerd investeringsbeleid, zowel vanuit geografisch en sectoraal oogpunt als inzake het beoogde type huurders of contracten. In de sector van de huisvesting van senioren bijvoorbeeld, investeert Aedifica in contracten op lange termijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten in België) die worden gesloten met gespecialiseerde professionele uitbaters, en die een hoge opbrengst opleveren. Deze contracten compenseren grotendeels de risico's van de huurovereenkomsten op kortere termijn die men in de andere marktsegmenten (appartementsgebouwen) terugvindt.

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van het financieel in gebreke blijven van haar huurders. Bovendien is ze niet verzekerd in geval van dergelijke wanbetaling door huurders. Om dit risico echter te beperken, heeft de vennootschap zowel een procedure ingevoerd voor de opvolging van erfpachters en andere huurders op lange termijn, als voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Bovendien wordt in overeenstemming met de gangbare marktpraktijk en de wetgeving van de huurders een huurwaarborg geëist (onder de vorm van bankgaranties, geblokkeerde rekeningen of zelfs andere garanties).

Niettemin staande het voorgaande bestaat het risico van huurdering en kan het risico van huurleegstand in de toekomst stijgen, indien de huidige crisis zou voortduren of verergeren. De 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 direct contact met de huurders te verzekeren en zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen en behoeften.

Voor het technische beheer van bepaalde appartementsgebouwen doet Aedifica beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht van haar Building Manager staan. Voor het administratieve en boekhoudkundige beheer van sommige appartementsgebouwen 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 appartementsgebouwen is onlangs geïnternaliseerd en wordt door de Property Accounting ploeg van de vennootschap uitgevoerd.

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

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

In het kader van het normale beheer van haar patrimonium is en kan de vennootschap in

de toekomst partij zijn bij juridische procedures. Er zijn evenwel geen belangrijke procedures hangend. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil kan niet worden uitgesloten dat hieruit verplichtingen ontstaan voor de vennootschap in de toekomst.

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

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

Een ingenieur-architect is verantwoordelijk om het beheer van de bouw- en renovatieprojecten op te volgen en om zich te verzekeren van de goede afloop van de werken die toevertrouwd zijn aan gespecialiseerde aannemers. Hoewel de vennootschap bij de onderhandeling van de contracten met deze aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze echter niet volledig worden uitgesloten.

In geval van aankoop van een onroerend goed waarvoor belangrijke renovatiewerken nodig zijn, weerspiegelt de reële waarde van het gebouw op het ogenblik dat het in het patrimonium wordt geïntegreerd meestal de staat van het gebouw vóór de renovatie. In de kost van de renovatie wordt voorzien in het financiële plan van Aedifica.

Het risico op vernieling van de gebouwen ten gevolge van brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 631 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met

uitsluiting van de grond), wat 82% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2014 (met inbegrip van gronden) vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn afgesloten door Aedifica of door de exploitanten, met name in het kader van erfpachtovereenkomsten. Deze polissen dekken eveneens de huurleegstand tijdens de duur van de heropbouw van het gebouw, maar sluiten sommige risico's uit (de vrijwillige daad van de verzekeringnemer, oorlogsrisico, nucleair risico, verborgen gebreken, slijtage, veroudering en asbest). De door Aedifica betaalde premies bedragen 57 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 zou een weerslag hebben van ongeveer 7,7 miljoen € op het nettoresultaat, van ongeveer 0,75 € 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 bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven vennootschappen, en door contractuele garanties te eisen, kan echter niet worden 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 44,6% op 30 juni 2014 op statutair niveau en 44,9% op geconsolideerd niveau. In deze sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdende met de maximaal toegelaten schuldratio voor vastgoedbevaks (65% van de totale activa) of met de bankcovenants (60% van de totale activa). Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 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 2014.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 3 van de 5 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven overeenkomstig het toepasselijke artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

44,9 %

geconsolideerde
schuldratio op 30 juni 2014

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 2014 heeft Aedifica 346 miljoen € (2013: 228 miljoen €) op een totaal van 449 miljoen € van haar kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 103 miljoen €, te verhogen ingevolge een verlenging die is afgesloten in juli 2014 (15 miljoen €), is voldoende om de kortetermijn-behoefte evenals de bestaande projecten tot het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2014/2015 te financieren. Het investeringsbedrag voor de bestaande projecten wordt geraamd op 209 miljoen €.

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

Tevens loopt de vennootschap een liquiditeitsrisico dat zou voortvloeien uit een kastekort in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ("covenants") niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Deze verbintenissen zijn marktconform en 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 (liquiditeits- en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, rekening houdend met de marktcondities.

sten. 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 indexering 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 2014/2015 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,0 miljoen € (op 30 juni 2015) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beheersen 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 IAS 39-norm. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform 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 minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, en met caps of collars. Elke variatie van de rentecurve heeft 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 gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

New Philip
Huisvesting voor senioren -
Brussel (België)



3.3 Renterisico

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

Dit beleid is gegrond op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten 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 huurinkom-

3.4 Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

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

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

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

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 programmerings- of manipulatiefouten blootgesteld kan zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van vastgoedbevak, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldgraad) en van de con-



Tervuren 13 A/B
Appartementsgebouwen -
Brussel (België)

tracten (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.

4.1 Statuut

In dit verband merken we op dat het statuut van de vennootschap, en het juridisch kader waarin zij actief is, zouden kunnen worden beïnvloed door Europese regelgeving en de omzetting daarvan in het Belgisch recht. De Europese regelgeving die een impact kan hebben op de vennootschap omvat onder meer de Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (AIFMD) en de Verordening (EU) nr. 648/2012 betreffende OTC-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (EMIR-Verordening).

Momenteel is de vennootschap als openbare vastgoedbevak onderworpen aan de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, waarin zij als zelfbe-

209 Mio €

geplande investeringen
voor bestaande projecten



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

16 juli 2014

**inwerkingtreding
van het GVV-KB**

15 %

**roerende voorheffing
voor residentiële
vastgoedbevaks**

heerde “instelling voor collectieve belegging” wordt gecatalogeerd. Daardoor wordt zij beschouwd als een “beheerder van een alternatieve beleggingsinstelling” (AIFM) onder de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de AIFM-Wet), die de omzetting in Belgisch recht vormt van de AIFMD. De AIFM-Wet werd op 17 juni 2014 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en is (grotendeels) in werking getreden op 27 juni 2014. In beginsel is de vennootschap vanaf het einde van de vierde maand na de inwerkingtreding van de GVV-Wet (zie verder) onderworpen aan alle bepalingen van de AIFM-Wet en van de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en moet zij in beginsel tegen die datum alle nodige maatregelen nemen en een vergunningsaanvraag indienen bij de FSMA onder de AIFM-Wet (indien de vennootschap niet overgaat naar het statuut van GVV - zie hieronder).

Ingeval de vennootschap zou worden beschouwd als een zelfbeheerde AIF onder de AIFM-Wet, zouden de activiteiten, de resultaten uit bedrijfsactiviteiten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de vennootschap in belangrijke mate nadelig worden beïnvloed. De bijkomende verplichtingen die zouden voortvloeien uit de toepassing van AIFMD-richtlijn, 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.

Bovendien zouden, indien de vennootschap zou worden beschouwd als een zelfbeheerde AIF, niet enkel de regels die voortvloeien uit de AIFMD worden toegepast op de vennootschap, maar ook de EMIR-Verordening of nog andere Europese regelgeving (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 beleggingsinstellingen als tegenpartij kunnen beïnvloeden), enz.). De toepassing van de EMIR-Verordening zou de vennootschap blootstellen aan marge(onderpand)-stortingen op haar indekkingsinstrumenten. Dit zou haar financieringsbehoeften en haar kosten verhogen. 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.

In parallel met de AIFM-wet werd op 12 mei 2014 een wet goedgekeurd die het statuut van “gereguleerde vastgoedvennootschappen” (GVV's) regelt (de GVV-wet). Deze wet is op 30 juni 2014 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en het Koninklijk Besluit tot uitvoering van de GVV-wet van 13 juli 2014 is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 16 juli 2014 (GVV-KB). De GVV-wet en het GVV-KB zijn op 16 juli 2014 in werking getreden.

De GVV-Wet bevat een nieuw wettelijk kader dat de vastgoedbedrijven die momenteel het statuut van vastgoedbevak hebben, de mogelijkheid biedt om een vorm aan te nemen die niet de toepassing van de AIFM-Wet met zich zou meebrengen, voor zover o.a. de reële economische activiteit van deze vennootschappen zou beantwoorden aan de kenmerken en vereisten omschreven in de GVV-Wet (waardoor deze betrokken vennootschappen dus niet als zelfbeheerde AIF zouden kunnen worden beschouwd).

De gereguleerde vastgoedvennootschappen blijven onder het prudentiële toezicht van de FSMA staan, en er worden beperkingen opgelegd op het vlak van (onder meer) schuldgraad, risicodiversificatie en de verplichting tot uitkering die geïnspireerd zijn op het huidige regime voor vastgoedbevaks.

Het fiscale regime van toepassing op de gereguleerde vastgoedvennootschap is in essentie hetzelfde als dat waaraan de betrokken vastgoedbedrijven op heden onderworpen zijn in het statuut van vastgoedbevak.

Seniorie de Maretak
Huisvesting voor senioren -
Halle (België)



De raad van bestuur is op basis van een beoordeling van de kenmerken en vereisten van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, nagegaan of het mogelijk en opportuun is voor de vennootschap (onder meer gelet op haar activiteiten) om van statuut te veranderen. De raad van bestuur heeft daarbij eveneens een globale afweging gemaakt van onder meer de mogelijke operationele, contractuele en financiële aspecten voor de vennootschap, die een overgang naar het AIFM-regime respectievelijk het GVV-regime met zich zou meebrengen, alvorens een vergunningsaanvraag met het oog op de overgang naar het GVV-statuuut in te dienen bij de FSMA, en deze overgang aan de aandeelhouders van de vennootschap ter goedkeuring voor te leggen. De raad van bestuur heeft daarbij tevens de aspecten verbonden aan het wettelijk recht van uittreding beoordeeld, dat, mits naleving van een aantal strikte voorwaarden (waaronder een beperking tot EUR 100.000 per aandeelhouder, en een houdperiode met betrekking tot de relevante aandelen), aan de tegenstemmende aandeelhouders zou dienen te worden aangeboden (en dat zij op dezelfde algemene vergadering zouden dienen uit te oefenen), in geval van een overgang naar het GVV-statuuut met ten minste 80% van de op de algemene vergadering uitgebrachte stemmen. De aandelen waarvoor het recht van uittreding geldig zou worden uitgeoefend, dienen door de vennootschap te worden ingekocht (waarna die aandelen tot haar vermogen zullen behoren) dan wel door een derde te worden aangekocht. De raad van bestuur kan echter een opschortende voorwaarde verbinden aan de goedkeuring door de algemene vergadering in functie van de globale uitoefening van het recht van uittreding. Aedifica heeft het proces voor de overgang naar het GVV-statuuut in gang gezet door de publicatie op 29 augustus 2014 van de oproeping tot de buitengewone algemene vergadering van 29 september 2014.

Indien de vennootschap het statuut van GVV niet verkrijgt, dan zal zij uiterlijk vanaf het einde van de vierde maand na de inwerkingtreding van de GVV-wet worden beschouwd als een zelfbeheerde AIF, en zal zij haar vergunning in deze hoedanigheid bij de FSMA moeten aanvragen onder de AIFM-Wet, met alle hoger beschreven gevolgen van dien.

4.2 Fiscaal regime

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 vennootschap. Aedifica is van oordeel dat ze alle punten in de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was, heeft nageleefd.

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

De programmawet van 27 december 2012 bepaalt dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25% bedraagt. Aedifica geniet evenwel 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 van 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 2014 overschrijdt dit percentage de grens van 80% al voor Aedifica). Daarnaast kan de residentiële vastgoedbevak sinds deze programmawet zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

Bovendien, bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ern-

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

Hoewel Aedifica een vastgoedbevak is, blijft ze onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen. De uitkeerbare reserves van Aedifica, volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (dit wil zeggen de reserves die de wet of de statuten niet verbieden uit te keren), bedragen 8 miljoen € op 30 juni 2014 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE



11 leden
van de raad van bestuur



5 onafhankelijken
op 11 bestuurders

3 comités
van de raad van bestuur

36 %
genderdiversiteit van
de raad van bestuur

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

Het hoofdstuk over de verklaring inzake corporate governance maakt deel uit van het geconsolideerde beheersverslag. Deze verklaring inzake corporate governance past binnen het kader van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ("Code 2009") en van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door de raad van bestuur van Aedifica. Het doel ervan is volledige informatie te verschaffen over de principes van deugdelijk bestuur die in de vennootschap van toepassing zijn. Het Charter is integraal beschikbaar op de website van Aedifica (www.aedifica.be). Het Charter werd het laatst aangepast op 30 maart 2012.

1. Referentiecode

Aedifica leeft de principes van de Code 2009 na, die op 12 maart 2009 gepubliceerd is, en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de vennootschap. Aedifica wenst de aanbevelingen van bovenstaande Code op te volgen, met uitzondering van de twee onderstaande punten (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 uitgelegd 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 kan geraadpleegd worden op de website van het Belgisch Staatsblad, alsook op www.corporategovernance-committee.be.



“Aedifica leeft de principes na van de Code 2009, die op 12 maart 2009 gepubliceerd is, en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de vennootschap.”

Jean-Louis Duplat

2. Interne controle en risicobeheer

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

2.1 Risicobeheer en interne controle

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen en de evaluatie van de risico's eigen aan de vennootschap, en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle. De effectieve leiders van Aedifica zijn op hun beurt verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en voor een doeltreffende omgeving voor interne controle.

In deze materies bestaat het Belgisch wetelijk kader uit:

- De wet van 17 december 2008 die een auditcomité in beursgenoteerde en financiële bedrijven invoert (toepassing van de Europese Richtlijn 2006/43 met betrekking tot de financiële controle van bedrijven);
- De wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector (de zogenaamde wet “deugdelijk bestuur”).

Dit kader wordt vervolledigd (situatie op 30 juni 2014) 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 “COSO”-model voor interne controle (afkorting voor “Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission”). Het COSO is een internationale particuliere en niet-regeringsgebonden organisatie die erkenning geniet op het vlak van bestuur, interne controle, risicobeheer en financiële rapportering.

De COSO-methode is georganiseerd rond vijf componenten:

- omgeving voor interne controle;
- risicoanalyse;
- controleactiviteiten;
- informatie en communicatie;
- toezicht en monitoring.

De laatste versie van de COSO-methode (2013) definieert 17 onderliggende principes van deze vijf componenten en die de vereisten van een doeltreffend systeem voor interne controle ophelderen.

2.2 Omgeving voor interne controle

De onderliggende principes van de component “omgeving voor interne controle” zijn de volgende:

- Principe 1: De organisatie geeft blijk van haar engagement aan integriteit en ethische waarden:
 - Inzake ethiek heeft Aedifica sinds 2010 een ethisch charter (met de titel “gedragscode”) ingevoerd om de voor-

heen 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).

- Principe 2: De raad van bestuur geeft blijk van onafhankelijkheid tegenover het management en superviseert de ontwikkeling en de werking van de interne controle:

De raad van bestuur van Aedifica telt 11 leden, van wie 5 onafhankelijken in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009 (zie hieronder). Gezien hun ervaring (zie hieronder) beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhouding, financiën en bezoldigingsbeleid. De raad van bestuur waakt over de doeltreffendheid van de maatregelen inzake risicobeheer en interne controle die zijn opgezet door de effectieve leiders.

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

- Het organigram van Aedifica wordt up-to-date gehouden.
- Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een benoemings- en bezoldigingscomité en een investeringscomité waarvan de rollen hieronder worden beschreven.
- In overeenstemming met artikel 39 § 2 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO en de CFO (de effectieve leiders) zowel verantwoordelijk voor het dagelijks 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. De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het nemen van

maatregelen inzake interne controle en risicobeheer, en voor de doeltreffendheid ervan.

- Principe 4: De organisatie geeft blijk van haar engagement om competente medewerkers aan te trekken, op te leiden en aan zich te binden, in overeenstemming met de doelstellingen:

De competentie van de effectieve leiders en van het personeel wordt verzekerd door wervingsprocedures in functie van gedefinieerde profielen en door passende opleidingen. Aedifica houdt zich eraan de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers te bevorderen en biedt hun dan ook een stimulerende en comfortabele werkomgeving aan die is afgestemd op hun noden. De vennootschap stelt vast wat hun talenten zijn en helpt mee deze te versterken. Personeelsveranderingen worden gepland in functie van de loopbaanplanning van werknemers en in functie van de kans dat zij tijdelijk (zwangerschapsverlof, ouderschapsverlof,...) of definitief (met name pensioenering) het bedrijf zouden verlaten.

- Principe 5: Om haar doelstellingen te behalen, vraagt de organisatie aan elke medewerker om verantwoording af te leggen, meer bepaald over zijn verantwoordelijkheden inzake interne controle: Elk personeelslid van Aedifica heeft minstens één evaluatiegesprek per jaar met zijn verantwoordelijke. Dit verloopt op basis van een schema dat de relaties tussen vennootschap en medewerker uitgebreid aankaart. Bovendien is het bezoldigings- en evaluatiebeleid van de effectieve leiders en van het personeel gebaseerd op de vaststelling van haalbare en meetbare doelstellingen. Dit beleid werd eind 2009 grondig nagekeken door gespecialiseerde consultants (evenals in 2010 en 2011). Een nieuwe studie over de bezoldiging van de effectieve leiders werd eind 2011 uitgevoerd.

2.3 Risicoanalyse

De onderliggende principes van de component “risicoanalyse” zijn de volgende:

- Principe 6: De organisatie omschrijft de doelstellingen duidelijk genoeg om de risico's met betrekking tot die doelstellingen te kunnen identificeren en evalueren: “Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentie inzake investeringen in residentieel vastgoed wil profileren. Aedifica onderscheidt zich door haar strategie: deze bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Inzake risicocultuur neemt de vennootschap dus een houding aan van goede huisvader. De strategie van Aedifica is gebaseerd op demografische grondstromen: de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden.”

- Principe 7: De organisatie identificeert de risico's voor de verwezenlijking van al haar doelstellingen en analyseert deze risico's om vast te stellen hoe zij beheerst zouden moeten worden:

Er gebeurt een driemaandelijke identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de raad van bestuur, die aanleiding geeft tot een publicatie in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen evenals tussentijdse verklaringen. Naast deze driemaandelijke risico-identificatie en -evaluatie door de raad van bestuur, worden de risico's op punctuele wijze gevolgd. Deze risicoanalyse geeft aanleiding tot maatregelen om eventuele geïdentificeerde zwakke plekken te verhelpen. Voor meer details over de risico's verwijzen wij de lezer naar de sectie “Risicofactoren” van het jaarlijks financieel verslag.

- Principe 8: De organisatie neemt het risico op fraude in rekening bij de evaluatie van de risico's die de verwezenlijking van doelstellingen in het gedrang zouden kunnen brengen.

Elke poging tot fraude wordt onmiddellijk geanalyseerd om de mogelijke effecten ervan op de vennootschap af te zwakken en om elke nieuwe poging te voorkomen.

- Principe 9: De organisatie identificeert en evalueert veranderingen die een aanzienlijke impact zouden kunnen hebben op het systeem voor interne controle:

Belangrijke veranderingen worden op een continue basis geïdentificeerd en geanalyseerd, zowel op het niveau van de effectieve leiders als op dat van de raad van bestuur. Deze analyse biedt stof voor de sectie “Risicofactoren” van het jaarlijks financieel verslag.

2.4 Controleactiviteiten

De onderliggende principes van de component “controleactiviteiten” zijn de volgende:

- Principe 10: De organisatie selecteert en ontwikkelt controleactiviteiten waarmee risico's voor de verwezenlijking van doelstellingen tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht kunnen worden:

- In overeenstemming met de hierboven vermelde wet van 3 augustus 2012 kan elke transactie voor de aankoop of verkoop van vastgoed nagetrokken worden wat betreft haar oorsprong, de betrokken partijen, haar aard, en het moment en de plaats waarop ze werd uitgevoerd. Dit is mogelijk op basis van notariële akten (rechtstreekse verwerving of via inbreng in natura, fusie, splitsing of partiële splitsing). Voordat een transactie wordt afgesloten, is deze het voorwerp van een conformiteitscontrole met de statuten van de vennootschap en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen;

- De effectieve leiders controleren afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers, op maandelijkse basis. Het auditcomité en de raad van bestuur voeren eenzelfde controle uit op driemaandelijke basis;

- Belangrijke indicatoren worden dagelijks opgevolgd. Hieronder vallen de bezettingsgraad, de staat van de commerciële vorderingen en de kaspositie;

- De staat van de commerciële vorderingen (op de erfpachters en de andere partners die een langetermijncontract aangaan) worden dagelijks opgevolgd;

- Het principe van dubbele goedkeuring is van kracht:

- Ondertekening van contracten: CEO en CFO gezamenlijk (of, bij gebreke, twee bestuurders die gezamenlijk handelen), behalve voor huurovereenkomsten van appartementen of kantoren/winkels, waarvoor specifieke delegaties zijn vastgesteld;

- 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;

Genderdiversiteit van de raad van bestuur



— Vrouwen 36 %
— Mannen 64 %



- Een specifieke delegatie wordt eveneens georganiseerd voor de kas-operaties.
- Hiernaast heeft de vennootschap specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:
 - Renterisico: opname van indekkingsinstrumenten (voornamelijk IRS, caps en collars) die afgesloten zijn met onbesproken vooraanstaande banken;
 - Risico verbonden aan de tegenpartij: beroep op verschillende vooraanstaande banken om een zekere diversificatie van de bankfinanciering te verzekeren.

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

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

2.5 Informatie en communicatie

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

- Principe 11: De organisatie selecteert en ontwikkelt algemene informaticacontroles om de verwezenlijking van haar doelstellingen te bevorderen:
De vennootschap selecteert de technologie die zij gebruikt volgens een best-of-breed-benadering (in tegenstelling tot een alles-in-een-benadering). Elke technologische toepassing valt onder de verantwoordelijkheid van een piloot, terwijl het beheer van de infrastructuur (hardware en netwerk), de veiligheid van de toegang en de bestendigheid van de informaticagegevens worden toevertrouwd aan een partner op basis van een "service level agreement". Hiernaast worden de huurovereenkomsten geregistreerd; de belangrijkste contracten, documenten en akten worden op gepaste wijze buiten de lokalen van Aedifica bewaard.
- Principe 12: De organisatie werkt controleactiviteiten uit via regels die vaststellen wat nagestreefd wordt en via procedures die die regels in de praktijk omzetten:
De formalisering van de documentatie sluit aan op de doelstelling om processen constant te verbeteren. Deze doelstelling

- Principe 13: De organisatie krijgt of produceert, en gebruikt relevante, kwaliteitsvolle informatie om de werking van de interne controle te vergemakkelijken:
Het systeem van beheersinformatie dat is opgezet door de vennootschap maakt het mogelijk om op regelmatige tijdstippen betrouwbare en volledige informatie te leveren. Dit systeem komt tegemoet aan de noden van zowel de interne controle als van de externe rapportering.
- Principe 14: De organisatie communiceert intern informatie, inclusief doelstellingen en verantwoordelijkheden voor interne controle die nodig zijn om de werking van deze interne controle te ondersteunen:
De elementen van de interne informatie met betrekking tot de interne controle worden op een transparante manier uitgedragen binnen de vennootschap. Zo heeft iedereen een duidelijk beeld van het beleid van Aedifica, haar procedures, haar doelstellingen, de rollen en verantwoordelijkheden. De communicatie

- Principe 15: De organisatie communiceert met derden over zaken die de werking van de interne controle beïnvloeden:
 - De externe communicatie in de brede zin van het woord (gericht aan de aandeelhouders – publicatie van occasionele en periodieke informatie – maar ook de algemene communicatie naar de stakeholders toe) is essentieel in de context van een op de beurs genoteerd vennootschap en Aedifica legt zich dagelijks toe op deze taak.
 - De externe communicatie met betrekking tot de interne controle volgt het proces van de opstelling en de publicatie van periodieke informatie (redactie door de effectieve leiders, revisie door het auditcomité, goedkeuring door de raad van bestuur).

2.6 Toezicht en monitoring

De onderliggende principes van de component “toezicht en monitoring” zijn de volgende:

- Principe 16: De organisatie selecteert, ontwikkelt en voert continue en/of punctuele evaluaties uit om na te gaan of de componenten voor de interne controle zijn opgezet en of zij functioneren: Om de goede en daadwerkelijke toepassing van de elementen van de interne controle te verzekeren, heeft Aedifica sinds het boekjaar 2010/2011 een functie van interne audit opgezet die de voornaamste processen beslaat. De interne audit wordt georganiseerd volgens een cyclus van 3 jaar. De specifieke scope van de interne audit wordt jaarlijks vastgesteld in samenspraak met het auditcomité en de interne audit. Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica ervoor gekozen de interne audit uit te besteden en deze toe te vertrouwen aan een gespecialiseerde consultant.
- Principe 17: De organisatie evalueert en communiceert tijdig de zwaktes van de interne controle aan de partijen belast met het nemen van corrigerende maatregelen. Dit zijn, al naar gelang, de effectieve leiders en de raad van bestuur: De aanbevelingen van de interne audit worden gecommuniceerd aan het auditcomité. Dit verzekert zich ervan dat de effectieve leiders de vastgestelde corrigerende maatregelen opzetten.

Residentie Gaerveld
Huisvesting voor senioren - Hasselt (België)



3. Aandeelhoudersstructuur

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

4. Raad van bestuur en comités

4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

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

Tijdens de gewone algemene vergadering van 25 oktober 2013 werden de volgende bestuursmandaten vernieuwd tot de gewone algemene vergadering in 2016:

- het mandaat van de Heer Jean Kotarakos, als uitvoerend bestuurder; en
- het mandaat van de Heer Olivier Lippens, als niet-uitvoerend bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt.

Op 30 juni 2014 werd Aedifica bestuurd door een raad van bestuur met 11 leden, van wie 5 onafhankelijken, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009. De lijst van bestuurders vindt de lezer hieronder.

Daarnaast is de genderdiversiteit zoals vereist door de wet van 28 juli 2011 (tot wijziging

van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 met betrekking tot de stroomlijning van de werking en het beheer van de Nationale Loterij om de aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, beursgenoteerde bedrijven en de Nationale Loterij te garanderen) al verzekerd door de huidige configuratie van de raad van bestuur met 4 vrouwen en 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.

4.2 Mandaten die vervallen op de gewone algemene vergadering

De mandaten van de Heer Jean-Louis Duplat, van Mevrouw Galila Barzilai Hollander, van Services et Promotion de Lasne NV vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain en van Insumat NV vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes zullen vervallen op de gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014.

De tweede verlenging van het mandaat van de Heer Jean-Louis Duplat, onafhankelijk bestuurder sinds Aedifica is opgericht, verstrijkt. Hij verliest, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, op 24 oktober 2014 zijn statuut als onafhankelijke bestuurder.

Er zal aan deze gewone algemene vergadering voorgesteld worden:

- het mandaat van Mevrouw Adeline Simont te hernieuwen,
- de Heer Eric Hohl als niet-uitvoerend bestuurder te benoemen,
- Mevrouw Sophie Maes als onafhankelijk bestuurder te benoemen,
- Mevrouw Hilde Laga als onafhankelijk bestuurder te benoemen.

In geval van benoeming en goedkeuring van de FSMA zullen ze tot oktober 2017 in de raad van bestuur zetelen.

1. 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 – Lid van het “Proxy-voting committee” CANDRIAM SA – Voorzitter van de vennootschap naar Luxemburgs recht SA Portolani – Bestuurder van IPG International NV.

— Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Lid van het “Strategic committee” van de Belgisch-Nederlandse groep Bencis – Bestuurder van Omega-Pharma NV – Bestuurder van Brantano – Erevoorzitter van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en van de Rechtbank van Koophandel van Brussel – Bestuurder van Stichting van openbaar nut Fondation Hypocrate CHIREC.

2. De Heer Stefaan Gielens, mrics
Gedelegeerd bestuurder - Chief Executive Officer – Effectieve leider

Belg - 21.10.1965

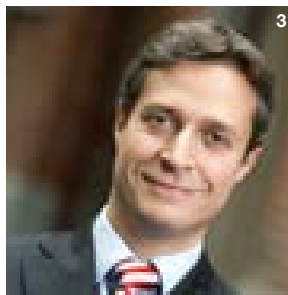
Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

— Begin van het 1^{ste} mandaat: 1 januari 2006

— Einde van het mandaat: Oktober 2015

— Andere huidige mandaten of functies: CEO van Aedifica NV - Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Invest Vilvoorde NV, Aedifica Invest Dilsen NV, De Stichel NV, Immo Dejoncker NV et Patrius Invest NV.

— Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Zaakvoerder van Fish Affairs BVBA - Verschillende functies en mandaten binnen diverse vennootschappen van de KBC groep en de Almafin groep waaronder de mandaten van gedelegeerd bestuurder van Almafin Real Estate NV en Almafin Real Estate Services NV en bestuurder van Immolease – Trust NV - Advocaat bij de balie van Brussel.



3. De Heer Jean Kotarakos
Bestuurder – Chief Financial Officer
Effectieve leider

Belg – 20.02.1973

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

— Begin van het 1^{ste} mandaat: 3 juni 2008

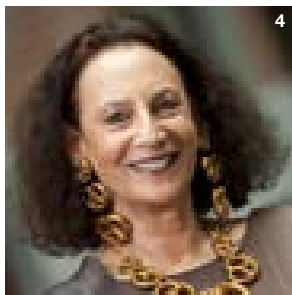
— Einde van het mandaat: Oktober 2016

— Andere huidige mandaten of functies: CFO van Aedifica NV – Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Patrius Invest NV, Immo Dejoncker NV, Aedifica Invest Vilvoorde NV, De Stichel NV en Aedifica Invest Dilsen NV.

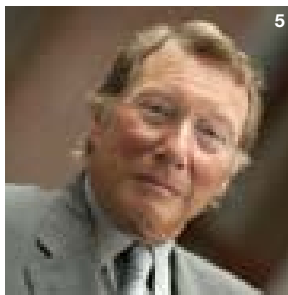
— Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Finance and Quality Manager van SA D'Ieteren Lease NV - Verantwoordelijke Consolidation & Corporate Planning SA D'Ieteren NV - Auditor KPMG.

4. 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: /



4



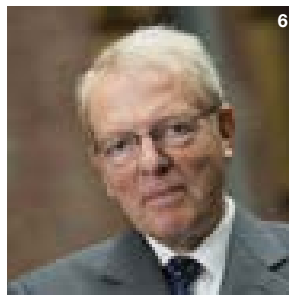
5

6. 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: /
 - Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder en lid van het directiecomité van Cofinimmo, Gedelegeerd bestuurder van meerdere vastgoedinvesterings- en ontwikkelingsbedrijven waarvan Prifast NV en Igopex NV.

5. 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.



6



7

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

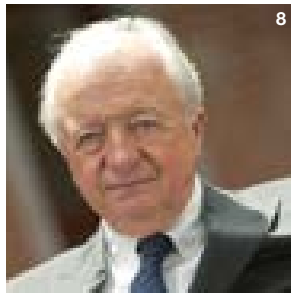
- R.P.R. 0436.020.344
 Saturnuslaan 34 - 1180 Brussel
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005
 - Einde van het mandaat: Oktober 2015
 - Andere mandaten of functies van de vennootschap: Algemeen Directeur van de volgende Franse vennootschappen: SAS AG Real Estate France, SAS Louvresses Development I, II, III en IV, NV Parc des Louvresses Development I, II, III en IV, Immo Nation SPICAV, 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.

8. 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-Revitalisation en van Mons-Appui.
- Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar: Voorzitter van City Mall Invest NV, Bestuurder van Foruminvest NV, van De Vlier.
- Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon: Voorzitter van het Centre d'Art Contemporain Wiels NV, bestuurder van Stichting Herbert.
- Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Afgevaardigd bestuurder van GIB Immo - Managing Director van Redevco.



9. 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 2016
- Andere huidige mandaten of functies: Gedelegeerd bestuurder van Wulfsdonck NV, Finasucre NV, Iscal Sugar NV, Iscal Sugar BV, Voorzitter van Devolder NV, Director van Bundaberg (FIA), Bestuurder van Compagnie Sucrière, Galactic NV, 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).



10. 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 Bevalx 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, Orelino 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, Ghent Industrial Investment NV, Aalterpaint NV, Montea Management NV.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar: /
- Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon: CEO Group Maes, Advances Computer Systems Technics NV, Investissement Leopold NV, Profin BVBA, Algemene Bouw Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS UPSI, 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 Bevalx 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.

11. 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 Degroof Corporate Finance NV - Bestuurder van de Burgerlijke vennootschap van de Koninklijke Sint Hubertus Galerijen, Andel NV (Martin's Hotels groep), Collines de Wavre NV, Axxes Certificates NV, Bassem Certificates NV, Bon Pasteur NV, Degroof Social Immo NV, Atlantic Certificates SA, Picardie Invest NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van Compagnie Financière de l'industrie - Naamloze burgerlijke vennootschap van de Koninklijke Sint Hubertus Galerijen - Verschillende functies binnen de Bank Degroof NV in de afdeling Corporate Finance & Investment Banking en daarvoor in de afdeling Kredieten.

4.3 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2013/2014 heeft de raad van bestuur 10 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- operationele en financiële rapportering
- communicatiebeleid
- investeringsbeleid
- financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers
- interne organisatie van de vennootschap
- voorbereiding van de algemene vergaderingen
- rapportering van de comités
- samenstelling van de raad van bestuur
- opmaken van de tussentijdse verklaringen en van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen
- analyse en goedkeuring van het businessplan, de budgetten en de vooruitzichten
- opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur met betrekking tot fusies en inbrengen in natura.
- verwezenlijking van deze fusies en inbrengen in natura.

4.4 Comités van de raad van bestuur

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

4.4.1 Auditcomité

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

De raad van bestuur heeft op 15 november 2010 de Heer Olivier Lippens als lid van het auditcomité benoemd. Het auditcomité is sindsdien samengesteld uit 4 bestuurders, van wie twee onafhankelijke bestuurders. 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. Ten slotte 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 aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden die zijn opgelegd door de wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen. Alle leden van het auditcomité beschikken over de door deze wet vereiste deskundigheid. De onafhankelijke bestuur-

ders 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 van wie 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 2013/2014 is het comité 4 maal samengekomen. De commissaris van de vennootschap werd tijdens het boekjaar 2 maal gehoord door het auditcomité.

In het kader van zijn opdracht om toe te zien op de juistheid en de waarachtigheid van de rapportering van de jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van Aedifica, op de kwaliteit van de interne en externe controle en op de informatie die aan de aandeelhouders en aan de markt wordt verstrekt, werden de volgende punten aangekaart:

- driemaandelijks nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;
- onderzoek, samen met de effectieve leiders, van de interne beheersprocedures;
- opvolging van de normatieve en wettelijke evoluties.

4.4.2 Benoemings- en bezoldigingscomité

Aedifica is wettelijk niet verplicht een benoemings- en bezoldigingscomité op te richten:

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 €.

de bij wet aan het benoemings- en bezoldigingscomité opgedragen taken kunnen ook uitgeoefend worden door de raad van bestuur als geheel. De raad van bestuur van Aedifica heeft evenwel in het verleden reeds beslist om binnen zijn midden een benoemings- en bezoldigingscomité op te richten. De huidige samenstelling van het benoemings- en bezoldigingscomité van Aedifica en de hem toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 6 april 2010 dat artikel 526quater in het Wetboek van Vennootschappen invoegt. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van bezoldigingsbeleid.

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 2013/2014 heeft het comité 5 maal vergaderd om de volgende punten te bespreken:

- samenstelling van de raad van bestuur;
- evaluatie van de effectieve leiders en van de variabele vergoeding voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2013;
- herziening van de bezoldiging van de effectieve leiders;
- voorbereiding van het remuneratieverslag op 30 juni 2013;
- organisatie van de vennootschap.

4.4.3 Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit het effectieve leiders en 6 andere bestuurders van wie 4 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
- **Insumat NV vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes**
Onafhankelijk bestuurder
- **Services et Promotion de Lasne NV vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain**
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt
- **De Heer Jean Franken**
Onafhankelijk bestuurder
- **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 2013/2014 heeft het comité 7 maal vergaderd om de investeringsopportuniteiten te evalueren: er werden 58 dossiers geanalyseerd door het comité. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd telkens als een formele vergadering niet nodig was.

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

Aanwezigheden op de raad van bestuur en haar comités, en hieraan verbonden bezoldigingen

Naam	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemings- en bezoldigingscomité	Investeringscomité	Bezoldiging van het mandaat (€)	Zitpenningen (€)
Jean-Louis Duplat	9/10	4/4	-	-	13.600	10.850
Stefaan Gielens	10/10	-	-	7/7	-	-
Adeline Simont	9/10	4/4	5/5	-	11.330	14.850
Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door Pierre Iserbyt	7/10	-	5/5	7/7	11.330	15.550
Re-Invest vertegenwoordigd door Brigitte Gouder de Beauregard	8/10	4/4	4/5	6/7	11.330	18.000
Services et Promotion de Lasne vertegenwoordigd door Jacques Blanpain	0/10	-	-	-	11.330	0
Jean Franken	10/10	-	-	3/3	11.330	10.900
Galila Barzilai Hollander	5/10	-	-	-	11.330	4.250
Jean Kotarakos	10/10	-	-	7/7	-	-
Insumat NV vertegenwoordigd door Sophie Maes	8/10	-	-	6/7	11.330	11.600
Olivier Lippens	8/10	4/4	-	6/7	11.330	14.800
Totaal	-	-	-	-	104.240	100.800

4.6 Effectieve leiders

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 2014 bestaan de effectieve leiders uit de Heer Stefaan Gielens, CEO, en de Heer Jean Kotarakos, CFO.

In overeenstemming met 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 hierover vooraf in te lichten.

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea, alsook de gegevens vermeld in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen waarin is voorzien in artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. 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 2013/2014 voorgedaan. Het enige geval van belangenconflict betrof de bezoldiging van de effectieve leiders, zoals beschreven in sectie 12 van het geconsolideerd beheersverslag.

5.2 "Compliance Officer"

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”. Tijdens deze periodes zijn transacties op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica verboden voor de bestuurders van Aedifica en voor alle personen die op de hoger vermelde lijst staan, alsook voor alle personen met wie zij nauw verbonden zijn. De gesloten periodes zijn de volgende:

- (a) vanaf de dag na de datum van de jaarlijkse of halfjaarlijkse afsluiting tot de datum van de bekendmaking van de jaarlijkse en halfjaarlijkse resultaten;
- (b) de maand voor de publicatie van de tussentijdse driemaandelijksse 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 de effectieve leiders.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

- de werking van de raad van bestuur en zijn comités beoordelen;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- evalueren wat de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder is, zijn aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad van bestuur en van de comités en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming;
- nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur en van de comités met de wenselijke samenstelling.

De raad van bestuur wordt hierin bijgestaan door het benoemings- en bezoldigingscomité en eventueel ook door externe deskundigen.

De niet-uitvoerende bestuurders gaan regelmatig over tot een evaluatie van hun interactie met de effectieve leiders. Daartoe komen zij minstens eenmaal per jaar samen in afwezigheid van de CEO en de andere uitvoerende bestuurders.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd, zodat, in geval van wijzigende omstandigheden, de samenstelling van de raad van bestuur aangepast zou kunnen worden. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage van de bestuurder op basis van een vooraf bepaalde en transparante procedure.

De raad van bestuur zorgt ervoor dat voorzien kan worden in de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uit-

voerende 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 25 oktober 2013 de toekenning aan de effectieve leiders 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 aldus elk 329 Aedifica-aandelen kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120^e in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, zijnde 42,32 € per aandeel of nog voor een totaalbedrag van 13.922,19 €. De CEO en de CFO hebben zich onherroepelijk ertoe verbonden deze aandelen gedurende een periode van 2 jaar niet te vervreemden. Deze door Aedifica verkochte aandelen waren voorheen eigen aandelen van de vennootschap.

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 brutobedrag van 80.000 € in het kader van het “long term incentive plan” aan de effectieve leiders goed te keuren, in overeenstemming met het principe 7.13 van de Code 2009 en met artikel 14 van de wet van 6 april 2010.

8. Remuneratieverslag

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

8.1 Interne procedures

Tijdens het boekjaar 2013/2014 werd het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en van de effectieve leiders uitgewerkt op basis van volgende uitgangspunten:

- Niet-uitvoerende bestuurders: het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast (met betrekking tot de wijze van vergoeding);
- Effectieve leiders: de managementcontracten die in 2006 en 2007 afgesloten zijn met de CEO en de CFO werden gerespecteerd. De jaarlijkse indexaties waarin contractueel is voorzien, werden toegepast. Op 2 september 2011, 3 september 2012, 2 september 2013 en 25 augustus 2014 werden er addenda getekend voor de managementovereenkomsten van de CEO en de CFO. Hierin zijn uitdrukkelijk de criteria voor toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 8.2. hierna) opgenomen, in overeenstemming met artikel 13 van de wet van 6 april 2010 die per 1 juli 2011 op Aedifica van toepassing is.

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

- Niet-uitvoerende bestuurders: In overeenstemming met de beslissingen van de gewone algemene vergadering van 11 oktober 2011 werd de bezoldiging van de niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur als volgt toegepast: een vast jaarlijks bedrag van 13.600 € excl. BTW voor de voorzitter en van 11.330 € excl. BTW voor de andere niet-uitvoerende bestuurders, en een zitpenning van 850 € excl. BTW voor elke vergadering van de raad van bestuur en van 800 €

excl. BTW voor elke vergadering van het auditcomité, het benoemings- en bezoldigingscomité, of het investeringscomité. Deze bezoldigingsniveaus werden door de algemene vergadering goedgekeurd. Voor het boekjaar 2013/2014 zullen de leden van de raad van bestuur een totaalbedrag van 205.040 € ontvangen.

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

8.2 Bezoldiging van de effectieve leiders

De bezoldiging van de effectieve leiders omvat de volgende elementen: een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten en het "long term incentive plan"), een variabele vergoeding (waarvoor geen enkel ver-

haalrecht ten gunste van de vennootschap vastgesteld is), een pensioenplan (groepsverzekering met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen) en de andere componenten van de bezoldiging (premie voor een hospitalisatieverzekering en arbeidsongevaldekking, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). De betrokken bedragen zijn in de tabel hieronder voorgesteld.

De effectieve leiders ontvangen voor hun bestuurdersmandaten binnen Aedifica en binnen haar dochtervennootschappen geen vergoeding.

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

- De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2013/2014 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag ten bedrage van maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. 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 2012/2013 en opgenomen in de addenda van de manage-

Totale bezoldiging voor het boekjaar 2013/2014 (in €)

	Stefaan Gielens - CEO	Jean Kotarakos - CFO	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	349.589	252.427	602.016
Vaste vergoeding ("long term incentive plan")	30.000	30.000	60.000
Variabele vergoeding	147.000	108.000	255.000
Pensioenplan	51.085	32.047	83.132
Verzekeringspremie	5.536	4.643	10.179
Voordelen in natura	6.235	5.913	12.148
Totaal	589.445	433.030	1.022.475

mentcontracten ondertekend op 2 september 2013. De variabele vergoeding mag slechts toegekend worden indien het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (gewicht van 25%), de groei van de vastgoedportefeuille (gewicht van 25%), de huurinkomsten (gewicht van 10%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 10%), de bezettingsgraad (gewicht van 10%) en het management van het team (gewicht van 20%). Op 25 augustus 2014 was de raad van bestuur van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, had gehaald. De raad heeft dan ook beslist 147.000 € aan de CEO en 108.000 € aan de CFO toe te kennen als variabele vergoeding

- Voor het boekjaar 2014/2015 is het maximale bedrag van de variabele vergoeding gelijk aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal in functie van geconsolideerde kwantitatieve en kwalitatieve criteria door de raad van bestuur beoordeeld en vastgesteld worden. Deze criteria worden naargelang hun belang gewogen. De volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding werden geselecteerd: het geconsolideerde resultaat voor IAS 39 en IAS 40 per aandeel (25%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met daarin inbegrepen de internationa-

lisatie van de activiteiten van de groep (30%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en het management van het team van de groep (20%).

- Voor het boekjaar 2015/2016 zal de variabele bezoldiging maximaal 50% van de jaarlijkse brutovergoeding, zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, bedragen. De toekenningscriteria zullen later vastgelegd worden.

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een “long term incentive plan” uitgewerkt voor de effectieve leiders waarvan de details in sectie 7 hierboven uitgelegd zijn.

Ter informatie: de ratio tussen de totale bezoldiging 2013/2014 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de vennootschap is 9.

Daarnaast biedt het bedrijf een bedrijfswagen aan de effectieve leiders sinds hun aantreden. De jaarlijkse kost in 2013/2014 voor de onderneming bedroeg (huur en brandstof) 20.000 € exclusief BTW voor de CEO en 15.000 € 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 2014/2015 zal de vaste vergoeding van de effectieve leiders geïndexeerd worden, zoals bepaald in de managementovereenkomsten.

De managementcontracten met de CEO en de CFO lopen ten einde:

- bij de opzegging van de overeenkomst door Aedifica mits een opzeggingstermijn van 12 maanden, ingaande drie werkdagen na de betekening van de opzegging per aangetekend schrijven;
- onmiddellijk ingeval van een zware fout van de betrokken effectieve leider, mits betekening van de ontbinding van deze overeenkomst per aangetekend schrijven;

- onmiddellijk ingeval de FSMA haar goedkeuring van de betrokken effectieve leider intrekt;

- onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, om welke reden ook, behoudens wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van drie maanden niet heeft uitgeoefend;

- onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van zes maanden niet heeft uitgeoefend.

Daarenboven voorzien deze overeenkomsten in specifieke vertrekvoorwaarden in geval van een wijziging van de controle van de vennootschap. Dit wordt in sectie 15.10 van het geconsolideerde beheersverslag besproken.

Er is slechts één geval mogelijk waarbij een vertrekpremie van meer dan 12 maanden aan een effectieve leider betaald zal moeten worden, met name in geval van opzegging van de overeenkomst van de CEO in het kader van een controlewijziging van Aedifica. In dat geval heeft de CEO recht op een vertrekpremie van 18 maanden. Het benoemings- en bezoldigingscomité wijst erop dat deze vertrekpremie overeengekomen is in het managementcontract dat in 2006 met de CEO is afgesloten en dat deze conform is met de marktpraktijken. Conform artikel 9 van de wet van 6 april 2010 is derhalve de goedkeuring van deze vertrekpremie door de algemene vergadering niet vereist.

8.3 Bezoldiging van de raad van bestuur

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