

PERSBERICHT
Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

Naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de "Vennootschap")

Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2014/2015

- De reële waarde van de vastgoedbelleggingen heeft de kaap van 1 miljard € ruimschoots overschreden op 30 juni 2015, dankzij de 17 gebouwen van huisvesting voor senioren die tijdens het boekjaar aan de portefeuille werden toegevoegd
- De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu meer dan 70% van de portefeuille
- Het aandeel van Duitsland in de portefeuille heeft de drempel van 100 miljoen € overschreden en heeft 12% bereikt
- Bezettingsgraad op 30 juni 2015: 97,9% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 78,3% voor de gemeubelde appartementen (die nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen)
- Stijging van de huurinkomsten met 23% ten opzichte van 30 juni 2014
- Stijging van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 met 26% ten opzichte van 30 juni 2014
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 19 miljoen € (waarvan 15 miljoen €, hetzij +1,5%, de vastgoedbeleggingen in exploitatie betreft), opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar
- Schuldratio van 37% op 30 juni 2015; een zeer sterke daling na de kapitaalverhoging van 153 miljoen € die succesvol werd afgerond in juni 2015
- Voorstel om een brutodividend van 2,00 € per aandeel uit te keren, hetzij een statutaire pay-out ratio van 86%
- Nieuw logo en nieuwe baseline



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2014/2015

De strategie van Aedifica, die gebaseerd is op twee demografische grondstromen, m.n. de vergrijzing in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden, heeft gedurende haar hele tiende boekjaar (2014/2015) weer het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in:

- de unanieme goedkeuring door de aandeelhouders tijdens de buitengewone algemene vergadering in oktober 2014 van de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV;
- het keuzedividend, dat in november 2014 een groot succes kende, vermits de aandeelhouders voor bijna twee derde van hun aandelen voor een inbreng van hun nettodividendvordering opteerden in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash;
- de aandelen die in december 2014 werden uitgegeven naar aanleiding van acquisities via partiële splitsing en die met een kleine discount het voorwerp uitmaakten van een snelle private plaatsing bij Belgische en internationale investeerders;
- bijkomende bankleningen die in het eerste semester werden gesloten, voor een bedrag van meer dan 170 miljoen €;
- en tot slot, de kapitaalverhoging in geld van 153 miljoen € die met succes werd afgerond tijdens de laatste dagen van het boekjaar (29 juni 2015), ondanks een bijzonder woelig beursklimaat in Europa (omwille van de Griekse crisis) tijdens de hele openbare aanbidding.

Aedifica heeft recent een indrukwekkende reeks nieuwe investeringen gedaan. De Vennootschap investeerde uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren, haar belangrijkste ontwikkelingsas. Zo werden alleen al tijdens het boekjaar 2014/2015 niet minder dan 17 gebouwen toegevoegd aan het Belgische en Duitse patrimonium van de Vennootschap, waarbij de uitbreidingen, herontwikkelingen, enz. nog niet eens zijn meegerekend. Dit brengt het aantal sites voor de huisvesting voor senioren op bijna 70. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen heeft de kaap van 1 miljard € ruimschoots overschreden en bedraagt 1.005 miljoen €. Dit houdt een stijging in van 220 miljoen € (hetzij 28%) in één jaar.

Gezien de lage geconsolideerde schuldratio (37%) na de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2015, is Aedifica goed geplaatst om op haar elan verder te werken en dus te blijven groeien aan het tempo dat de aandeelhouders tijdens de eerste tien jaar hebben gekend. Zowel in België als in Duitsland worden nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen en eerste contacten werden gelegd in andere buurlanden. Zelfs zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten, wordt de toekomstige groei van de Vennootschap ook gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de Vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De huidige pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt een gecumuleerd investeringsbudget van 138 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van vier jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen bieden.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft, in het huidige onstabiele economische klimaat, gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor:

- de huisvesting voor senioren, het belangrijkste segment van de portefeuille, zowel qua reële waarde (71% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie), qua huuromzet (68%) en operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (87%);
- appartementsgebouwen (22% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie); of
- hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategisch segment zijn en die slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen).

Aedifica blijft de prestaties van haar portefeuille continu verbeteren. Dit uit zich in een uitstekende huuromzet (stijging van 23%), in een stijgende exploitatiemarge van 78% en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder “non cash” elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de financiële instrumenten en de vastgoedbeleggingen) is met 26% gestegen tot 25,5 miljoen € (tegenover 20,3 miljoen € op 30 juni 2014), hetzij 2,39 € per aandeel (tegenover 2,05 € per aandeel op 30 juni 2014). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is veel beter dan het initieel budget voor het boekjaar 2014/2015 dat werd gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 en ligt volledig in lijn met de vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015 zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van juni 2015.

Wat de hoger vermelde “non cash”-elementen betreft, die geen invloed hebben op de hoogte van het voorgestelde dividend, is enkel de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen) waarneembaar in miljoen € en vermeldenswaardig: deze reële waarde vertegenwoordigde een latente meerwaarde (dus “non cash”) die ten bedrage van meer dan 19 miljoen € is opgenomen in het resultaat.

Het nettoresultaat van Aedifica bedraagt als gevolg hiervan 45 miljoen € tegenover 21 miljoen € voor het boekjaar 2013/2014.

Rekening houdend met de gang van zaken over het 1^{ste} semester van het boekjaar, de recente investeringen, de vooruitzichten van de Groep en de huidige marktomstandigheden, heeft de raad van bestuur naar aanleiding van het halfjaarlijks financieel verslag van februari 2015 de dividendverwachting voor het boekjaar 2014/2015 (die aanvankelijk 1,93 € per aandeel bedroeg) verhoogd en vastgesteld op 2,00 € bruto per aandeel. Dit werd vervolgens bevestigd in de verrichtingsnota inzake de kapitaalverhoging van juni 2015. De coupon die het dividend vertegenwoordigt werd al onthecht op 10 juni 2015. Vermits het werkelijke resultaat over het boekjaar overeenstemt met de vooruitzichten, zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering voorstellen een brutodividend van 2,00 € per aandeel uit te keren. Dit houdt een stijging in van 5% tegenover het brutodividend dat werd uitgekeerd voor het vorige boekjaar.

Voor 2015/2016, in het huidige onstabiele klimaat dat de wereld thans in de greep houdt, voorziet de raad van bestuur een stijgend brutodividend van 2,05 € per aandeel, zoals uitgelegd in bovenvermelde verrichtingsnota.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De afsluiting van het tiende boekjaar is een goede gelegenheid om de perspectieven van de Vennootschap in de verf te zetten. De raad van bestuur is dan ook verheugd om in dit persbericht een nieuw logo en een nieuwe baseline te kunnen onthullen. De skyline van het eerste logo is verjongd en de baseline “The urban way to live” is veranderd in “Housing with care” om de strategie en de kracht van Aedifica, namelijk de combinatie van wonen en zorg, beter te weerspiegelen.





PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke operaties vóór en na de afsluiting d.d. 30 juni 2015

2.1. Operaties vóór de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2015

De belangrijkste gebeurtenis van het boekjaar is ongetwijfeld de kapitaalverhoging die werd uitgevoerd op het einde van het boekjaar 2014/2015. Op 11 juni 2015 lanceerde Aedifica een kapitaalverhoging in geld met onherleidbare toewijzingsrechten voor een brutobedrag van 153 miljoen €, met als doel de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille zou kunnen voortzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldratio van circa 50 tot 55% zou kunnen handhaven. Aedifica heeft aldus op 29 juni 2015 3.121.318 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 49,00 € per aandeel, hetzij 152.944.582 € (uitgiftepremie inbegrepen). Deze nieuwe aandelen werden op dezelfde dag toegelaten tot de notering en zullen deelnemen in het resultaat van het boekjaar 2015/2016.

Bij sluiting van de beurs op 30 juni 2015 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap ca. 706 miljoen € (tegenover 508 miljoen € op 30 juni 2014).

Nagenoeg meteen na deze kapitaalverhoging kondigde Aedifica al twee nieuwe investeringen aan in het segment van de huisvesting voor senioren (zie sectie 2.2 hieronder).

De investeringen van het boekjaar worden hieronder beschreven in secties 2.1.1, 2.1.2. en 2.1.3.



Residentie Sporenpark



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.1. Acquisities in België

- Oase-portefeuille (provincie Vlaams-Brabant)

Op 12 juni 2014 had Aedifica een principeovereenkomst gemeld voor de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in de provincie Vlaams-Brabant, waaronder de site in Binkom die op dezelfde datum is verworven.

Op 10 juli 2014 en 29 augustus 2014 heeft Aedifica de vennootschappen Woon & Zorg Vg Aarschot BVBA en Woon & Zorg Vg Tienen BVBA (die intussen door Aedifica opgeslorpt zijn) verworven, eigenaars van de sites in Aarschot (164 eenheden, m.n. een woonzorgcentrum met 120 vergunde bedden en een gebouw met 44 assistentiewoningen) en Tienen (178 eenheden, m.n. een woonzorgcentrum met een capaciteit van 129 bedden en 49 assistentiewoningen). De bruto conventionele waarde van de twee sites (opgeleverd in juli en augustus 2014) bedraagt ca. 44 miljoen € (exclusief het terrein in Tienen dat reeds op 30 juni 2014 werd verworven). De woonzorgcentra worden uitgebaat op basis van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar, terwijl de assistentiewoningen worden uitgebaat in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst. Het initieel triple net rendement van de twee sites bedraagt ca. 6%. De sites dragen bij aan het resultaat met een verlaagde huur voor het eerste jaar ("step rent"). De verkoop van bepaalde assistentiewoningen, die de Vennootschap in dit specifieke geval als niet-strategische activa beschouwt, is begonnen in de loop van het eerste kwartaal 2014/2015. Op 30 juni 2015 waren reeds alle 44 assistentiewoningen verkocht voor de site in Aarschot en 39 assistentiewoningen (op een totaal van 49) voor de site in Tienen. De waarde van de nog te verkopen appartementen bedraagt minder dan 2 miljoen €.

- Woonzorgcentra De Notelaar (provincie Antwerpen) en Overbeke (provincie Oost-Vlaanderen)

Op 4 december 2014 heeft Aedifica de acquisitie van twee woonzorgcentra gerealiseerd (via de partiële splitsing van La Réserve Invest NV en via de acquisitie van de vennootschappen Krentzen BVBA – die intussen door Aedifica opgeslorpt is – en van Overbeke BVBA). De Notelaar is gelegen in Olen in de provincie Antwerpen en telt 94 eenheden. Overbeke is gelegen in Wetteren in de provincie Oost-Vlaanderen en telt 113 bedden. De gebouwen zijn eind 2012 opgeleverd en worden uitgebaat door Armonea op basis van triple net overeenkomsten van 27 jaar. Het initieel triple net rendement van de twee sites bedraagt ca. 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 29 miljoen €.

- Vulpia-portefeuille (provincies Antwerpen, Limburg en Luik)

Op 11 december 2014 heeft Aedifica de ondertekening aangekondigd van het principeakkoord voor de acquisitie van vier bestaande en te bouwen sites voor de huisvesting voor senioren in drie Belgische provincies. Van de vier sites is het woonzorgcentrum Halmolen (Halle-Zoersel, provincie Antwerpen, 140 eenheden) verworven op dezelfde dag en zijn de sites Villa Temporis (Hasselt, provincie Limburg, 40 eenheden) en La Ferme Blanche (Remicourt, provincie Luik, 61 eenheden) toegevoegd aan de geconsolideerde portefeuille op 18 december 2014 via de acquisitie van de vennootschappen Villa Temporis CVBA en Michri NV. Deze sites worden uitgebaat op basis van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Het initieel triple net rendement van de drie sites is minder dan 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 27 miljoen €. Uitbreidings- en renovatieprojecten zijn gepland voor de sites Villa Temporis en La Ferme Blanche om hun capaciteit op respectievelijk 103 en 90 eenheden te brengen.

De vierde site maakt het voorwerp uit van een overeenkomst onder opschortende voorwaarden die op 18 december 2014 werd getekend voor de toekomstige verwerving (samen met haar



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

dochtervennootschap Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de vennootschap RL Invest NV. RL Invest NV is eigenaar van het gebouw (in oprichting) van het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen Leopoldspark (Leopoldsborg, provincie Limburg) dat 150 eenheden zal tellen. De totale conventionele waarde van de site na de werken zal ca. 20 miljoen € bedragen op basis van een initieel triple net rendement van minder dan 6%.

Deze sites met een huidige capaciteit van 241 residentiële eenheden zullen op termijn worden uitgebreid zodat de portefeuille na uitvoering van de projecten 483 eenheden kan tellen.

2.1.2. Acquisities in Duitsland



Service-Residenz Schloss Bensberg

- 8 rustoorden (Noordrijn-Westfalen en Nedersaksen)

Op 16 december 2014 heeft Aedifica de controle verworven over drie Luxemburgse vennootschappen (Aedifica Luxemburg I, II en III SARL), die eigenaar zijn van 8 rustoorden die gelegen zijn in Noordrijn-Westfalen en in Nedersaksen (Duitsland) en die 642 bedden tellen. Alle rustoorden zijn recente constructies die tussen 2009 en 2011 werden gebouwd. De huurovereenkomsten zijn niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomsten met een duur van 25 jaar. Het betreft 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. Aedifica heeft evenwel een 10-jarige triple net garantie verkregen inzake het onderhoud van de gebouwen. Het gemiddelde initiële brutohuurrendement (double net) voor deze rustoorden bedraagt ca. 7%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt meer dan 60 miljoen €. De acht sites dragen bij aan het resultaat met een verlaagde huur voor het eerste jaar ("step rent").



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Complex van assistentiewoningen Service-Residenz Schloss Bensberg (Noordrijn-Westfalen)

Op 17 december 2014 heeft Aedifica de ondertekening voor notaris gemeld van de koopakte van een complex van assistentiewoningen in Noordrijn-Westfalen (in Duitsland). Deze koopakte was aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, zoals in Duitsland gebruikelijk is. Deze voorwaarden werden in 2015 vervuld waarna Aedifica NV de koopprijs heeft betaald en automatisch de eigendom en het genot van de gebouwen heeft verworven met ingang van 1 maart 2015. De transactie is gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica.

Het verworven complex bestaat uit 87 appartementen, 8 commerciële ruimtes waaronder een zwembad, en 99 ondergrondse parkings.

Voor de gebouwen die Aedifica heeft verworven, zijn twee huurcontracten gesloten, namelijk:

- Een vast huurcontract van 7 jaar (met clausule voor verlenging van 5 jaar), gesloten met de verkoper van de site, de verzekeraar AachenMünchener Lebensversicherung: dit huurcontract betreft 18 appartementen. Deze worden door AachenMünchener gehuurd zodat haar medewerkers er kunnen overnachten tijdens hun verblijf in het vormingscentrum van het bedrijf gevestigd op de site.
- Een vast huurcontract van 25 jaar met Schloss Bensberg Management GmbH ("SBM"): dit huurcontract betreft alle gebouwen (met uitzondering van de 18 appartementen verhuurd aan AachenMünchener), die door SBM worden uitgebaat als "assistentiewoningen" bestemd voor senioren. SBM onderverhuurt de appartementen en de handelsruimten aan de bewoners en gebruikers. Er is overeengekomen dat de appartementen die aan AachenMünchener worden verhuurd, opgenomen zullen worden in het huurcontract van SBM ingeval het huurcontract voor deze appartementen zou aflopen.

Het verwachte initieel huurrendement bedraagt ca. 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 14 miljoen €.

2.1.3. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

- Woonzorgcentrum Eyckenborch (provincie Vlaams-Brabant, België)

De uitbreidings- en renovatiewerken van het woonzorgcentrum Eyckenborch in Gooik werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2014/2015. De site heeft vandaag een capaciteit van 142 residenten, tegenover 78 vóór de werken.

- Assistentiewoningengebouw Klein Veldeken (provincie Vlaams-Brabant, België)

De uitbreidingswerken van het assistentiewoningengebouw Klein Veldeken in Asse werden voltooid in de loop van het tweede kwartaal 2014/2015. De site, waarvan de uitbating is overgedragen aan een gespecialiseerde uitbater, heeft vandaag een capaciteit van 58 eenheden, tegenover 41 vóór de werken.

- Woonzorgcentrum Residentie Sporenpark (provincie Limburg, België)

Op 28 april 2015 heeft Aedifica de oplevering gemeld van het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark in Beringen (provincie Limburg).

Residentie Sporenpark telt 110 vergunde bedden en 17 assistentiewoningen. De site wordt uitgebaat door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian – Medica-groep, een



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

toonaangevende Europese speler op het vlak van seniorenzorg) op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De investering bedroeg ca. 17 miljoen € (inclusief terrein), en levert een initieel triple net huurrendement van ca. 6% op.

De bouw van Residentie Sporenpark ving aan in 2013, zoals aangekondigd in het persbericht van 18 december 2012, en maakt deel uit van een groter project, be-MINE genaamd, dat is gelegen op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn. Dit project beoogt de site toeristisch en recreatief te herontwikkelen. Stedelijke functies als wonen, werken en winkelen worden daarbij evenwichtig met elkaar vervlochten. Het woonproject op Houtpark omvat diverse woonvormen: eengezinswoningen, appartementen, een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. Aedifica is verheugd dat zij door de ontwikkeling van Residentie Sporenpark heeft kunnen bijdragen aan dit ambitieuze project.

- Woonzorgcentrum 't Hoge (provincie West-Vlaanderen, België)

De eerste fase van de uitbreidings- en renovatiewerken van het woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk werden voltooid in de loop van het laatste kwartaal 2014/2015. De site heeft vandaag een capaciteit van 79 residenten, tegenover 62 vóór de werken.

2.1.4. Lopende vastgoedprojecten

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Salve (herontwikkeling en renovatie van een woonzorgcentrum in Brasschaat);
- Helianthus (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Melle);
- Marie-Louise (renovatie en omvorming naar assistentiewoningen in Wemmel);
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum in Hasselt);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen);
- Op Haanven (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal);
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert);
- 't Hoge (fase II, uitbreiding van een woonzorgcentrum in Kortrijk);
- Leopoldspark (bouw van een woonzorgcentrum in Leopoldsborg);
- Oase Aarschot Poortvelden (bouw van een woonzorgcentrum in Aarschot);
- Oase Glabbeek (bouw van een woonzorgcentrum in Glabbeek).



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.5. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2014/2015:

- Hernieuwing (15 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis die had moeten vervallen op 26 augustus 2014 (reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014);
- Inwerkingtreding van een bilaterale kredietlijn verstrekt door KBC (12 miljoen €);
- Vervroegde terugbetaling van een kredietlijn verstrekt door BfS (5 miljoen €);
- Hernieuwing (2 x 25 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door ING die had moeten vervallen op 11 april 2015;
- Nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door Banque Européenne du Crédit Mutuel;
- Nieuwe bilaterale kredietlijnen van 2 x 25 miljoen € verstrekt door Belfius;
- Ondertekening op 30 juni 2015 van de overname (met ingang van 23 juli 2015) door de Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") van het krediet van 25 miljoen € verstrekt door Bayerische Landesbank.

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

2015/2016 :	85
2016/2017 :	150
2017/2018 :	92
2018/2019 :	102
2019/2020 :	80
2020/2021 :	2
2021/2022 :	25
> 2022/2023 :	<u>14</u>
Gesloten lijnen op 30 juni 2015 :	550

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

2.1.6. Andere gebeurtenissen

- Verkoop van het semi-industrieel gebouw Bara (Brussel, België)

Op 12 februari 2015 is het semi-industrieel gebouw Bara, dat op 31 december 2014 was opgenomen in de activa bestemd voor verkoop, effectief verkocht voor een prijs van ca. 0,6 miljoen €. Deze verkoop heeft een nettomeerwaarde van meer dan 50% opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde die werd bepaald door een onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Verwerving van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Op 1 september 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) onder bepaalde opschortende voorwaarden aan Aedifica een vergunning verleend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV"), overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-wet").

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica die op 17 oktober 2014 werd gehouden, heeft de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV overeenkomstig de GVV-wet met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging en de vergunning van de FSMA werden onderworpen aldus zijn vervuld, geniet Aedifica vanaf 17 oktober 2014 het statuut van openbare GVV.

Aedifica is verheugd met dit nieuwe statuut, dat haar toelaat om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

- Versterking van het team

Om de groei van de Groep te ondersteunen, heeft Aedifica recent haar managementteam versterkt met een nieuwe functie van Chief Operating Officer ("COO") en een functie van Chief Legal Officer ("CLO").

- Nieuwe dochteronderneming in Duitsland: Aedifica Asset Management GmbH

Sinds 1 januari 2015 beschikt Aedifica over een Duitse dochtervennootschap: Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland. Door middel van deze nieuwe dochteronderneming wordt zowel de operationele capaciteit van Aedifica als haar aanwezigheid op de Duitse markt gevoelig uitgebreid.

- Keuzedividend 2013/2014

Op 24 oktober 2014 heeft de raad van bestuur besloten om voor de eerste keer aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun nettodividendvordering 2013/2014 in te brengen in het kapitaal van de vennootschap tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. Dit bood de mogelijkheid om per 30 ingebrachte coupons nr. 12 van 1,6150 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 48,45 €. De aandeelhouders van Aedifica opteerden voor ongeveer 64% van hun aandelen voor een inbreng van hun nettodividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging voor Aedifica van ca. 11 miljoen €.

- Partiële splitsing

Op 4 december 2014 heeft de buitengewone algemene vergadering van Aedifica de partiële splitsing van de NV La Réserve Invest (met inbreng van een deel van haar vermogen in Aedifica) goedgekeurd. Dit heeft geleid tot een kapitaalverhoging van ca. 23 miljoen € en tot de toevoeging van twee woonzorgcentra in Olen en Wetteren aan de portefeuille (zie sectie 2.1.1. hierboven).

De aandelen die naar aanleiding van die splitsing gecreëerd waren, waren op initiatief van hun aandeelhouders het voorwerp van een snelle private plaatsing bij Belgische en internationale investeerders met een discount van 3,1% ten opzichte van de slotkoers op 4 december 2014.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2015

- Woonzorgcentrum Résidence de la Houssière (provincie Henegouwen, België)

Op 2 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschap La Croix Huart NV verworven. La Croix Huart is de eigenaar van het terrein, gelegen in 's-Gravenbrakel (België), waarop het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière is gebouwd. Résidence de la Houssière heeft een uitstekende ligging in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van 's-Gravenbrakel, een gemeente van ca. 20.000 inwoners, gelegen op een twintigtal kilometer van Bergen (provincie Henegouwen, België). Het woonzorgcentrum telt thans 94 vergunde bedden. Het initiële gebouw, dat dateert van het einde van de jaren '90, werd in 2006 uitgebreid met een nieuwe vleugel. De site omvat eveneens een terrein van ca. 1,5 ha, wat een uitbreidingspotentieel biedt. De site wordt uitgebaat door de NV Résidence de la Houssière, een lokale speler met meer dan 20 jaar ervaring in de seniorenzorg. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De Aedifica-groep zal dit rendement realiseren op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar die met Résidence de la Houssière NV zal worden gesloten. Deze transactie zal in twee fases worden uitgevoerd:

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

- Assistentiewoningengebouw Senior Flandria (provincie West-Vlaanderen, België)

Op 9 juli 2015 heeft Aedifica 100% van de aandelen van de vennootschappen Senior Hotel Flandria NV en Patrimoniale Flandria NV verworven. Senior Hotel Flandria NV is de eigenaar van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria, gelegen te Brugge (provincie West-Vlaanderen, België). Patrimoniale Flandria NV is de eigenaar van het terrein waarop het assistentiewoningengebouw is gelegen. Het assistentiewoningengebouw Senior Flandria heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge, de hoofdplaats van de provincie West-Vlaanderen (België), die ca. 117.000 inwoners telt. Het gebouw, dat dateert van 1991, telt thans 108 appartementen met één slaapkamer en gemeenschappelijke ruimten (globale oppervlakte van ca. 6.500 m²). Het gebouw verkeert in zeer goede staat van onderhoud en maakte reeds het voorwerp uit van een renovatieprogramma (o.a. inzake de badkamers). Het is een "erkend serviceflatgebouw" bestemd voor de huisvesting van senioren waar naast de huisvesting op zich tevens diverse faciliteiten (conciërge, beveiliging, oproepsysteem, restaurant, fitness, bar, ...), diensten (animatie, kapper, klusjesdienst, poetsdienst) en zorg (kinesithérapie, verzorging, thuisverpleging) beschikbaar zijn. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de BVBA Happy Old People (gecontroleerd door de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnhuurovereenkomst waarvan de resterende duur ca. 20 jaar is. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2015

3.1. Patrimonium op 30 juni 2015

Tijdens het boekjaar (1 juli 2014 – 30 juni 2015) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** met 218 miljoen € gestegen van 766 miljoen € tot 983 miljoen € (hetzij 1.005 miljoen € voor de totale portefeuille met inbegrip van de projectontwikkelingen ten bedrage van 22 miljoen € en van de activa bestemd voor verkoop ten bedrage van 2 miljoen €). Deze stijging (van +28%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie secties 2.1.1. en 2.1.2. hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1.3. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+14,5 miljoen € of +1,5%). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +13,3 miljoen €, hetzij +2,0%;
- appartementsgebouwen: +1,1 miljoen €, hetzij +0,5%;
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +0,2%.

Op 30 juni 2015 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 153 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 479.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 68 sites voor huisvesting voor senioren met een capaciteit van 6.492 bewoners;
- 865 appartementen;
- 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekende dit (in reële waarde):

- 71% huisvesting voor senioren;
- 22% appartementsgebouwen;
- 7% hotels en andere gebouwen.

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

- 88% in België, waarvan:
 - 46% in Vlaanderen;
 - 30% in Brussel;
 - 12% in Wallonië.
- 12% in Duitsland.

De **bezettingsgraad¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 93% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 97,9% op 30 juni 2015. Dit overstijgt het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,6% op 30 juni 2014).

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.
- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (die nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 78,3% over het boekjaar 2014/2015. Dit is licht hoger dan de bezettingsgraad die werd behaald voor het hele boekjaar 2013/2014 (78,0%) en dan de laatst gepubliceerde bezettingsgraad (76,8% op 31 maart 2015). De prestaties van het gemeubelde deel van de portefeuille worden becommentarieerd in sectie 3.2. hieronder.

De **globale bezettingsgraad**² van de portefeuille bedraagt 98% op 30 juni 2015.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, een stijging ten opzichte van 30 juni 2014 (19 jaar). Volgens de “Belgian RREC Overview” (die 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.

30 juni 2015

Patrimonium (x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartements- gebouwen	Hotels en andere	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Vastgoed- beleggingen***
Reële waarde	696.272	214.461	72.696	983.429	21.734	1.005.163
Jaarlijkse contractuele huurgelden	41.038	11.866 *	4.538	57.442	-	-
Brutorendement (%) **	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

30 juni 2014

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

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

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

*** Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

² De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Geconsolideerde resultatenrekening³

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

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30 juni 2015	30 juni 2014
Huurinkomsten	49.903	40.675
Met verhuur verbonden kosten	-50	-62
Nettohuurresultaat	49.853	40.613
Operationele kosten*	-10.831	-9.192
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	39.022	31.421
Exploitiatiemarge** %	78%	77%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-13.148	-10.965
Belastingen	-376	-141
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	25.498	20.315
Noemer (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	2,39	2,05
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	25.498	20.315
IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	374	-2.990
IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	19.259	3.816
IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	428	0
IAS 40-impact: uitgestelde belastingen	-395	244
Afrondingsverschil	1	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	45.165	21.385
Noemer (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	4,24	2,16

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 23% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 49,9 miljoen €. Dit is in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+9,2 miljoen €, hetzij +22,7% of -0,8% bij ongewijzigde portefeuille) is hieronder vermeld:

- huisvesting voor senioren: +9,5 miljoen €, hetzij +38,7% (of +0,5% bij ongewijzigde portefeuille);
- appartementsgebouwen: -0,1 miljoen €, hetzij -1,1% (of -2,0% bij ongewijzigde portefeuille);
- hotels en andere: -0,1 miljoen €, hetzij -3,5% (of -3,5% bij ongewijzigde portefeuille).

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren (+38,7% of +0,5% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit

³ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2014 tot 30 juni 2015. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

segment, dat al meer dan 68% van de omzet genereert en bijna 87% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de vennootschap.

De zeer lichte daling van de huurinkomsten van de appartementen is te wijten aan de gemeubelde appartementen die de toegenomen volatiliteit op de markt van dit segment (een gevolg van een verslechterd economisch klimaat) ondergaan, zoals aangehaald in eerdere publicaties, en aan de samenloop van verschillende interne factoren, zoals:

- de aanpassing van het commercieel beleid om verhuringen van minder dan drie maanden geleidelijk aan te vermijden,
- het feit dat Aedifica gebruik maakt van de huidige conjunctuurvertraging om gemeubelde appartementen te renoveren,
- de omschakeling van gemeubelde naar niet-gemeubelde appartementen (een niet-gemeubeld appartement genereert per definitie lagere brutohuurinkomsten dan een gemeubeld appartement).

In het segment van de hotels zijn, zoals al vermeld werd in vorige publicaties, de negatieve variaties met name een gevolg van gedurende de vorige boekjaren onderhandelde huuraanpassingen die ervoor zorgen dat het huurniveau voor de betrokken huurders draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kunnen worden.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het nettohuurresultaat 49,9 miljoen € (+23% ten opzichte van 30 juni 2014).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 48,3 miljoen € (30 juni 2014: 39,1 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 44,1 miljoen € (30 juni 2014: 35,6 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge van 89% (30 juni 2014: 88%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 5,4 miljoen € (op 30 juni 2014: 4,2 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 24% tot 39,0 miljoen € (op 30 juni 2014: 31,4 miljoen €), wat een exploitatiemarge van 78% impliceert (op 30 juni 2014: 77%). Zowel het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille als de exploitatiemarge zijn in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.

De nieuwe IFRIC-interpretatie 21 “Heffingen”, toepasbaar voor de Groep sinds 1 juni 2014 leidt tot het in resultaat nemen tijdens de periode van een netto niet-recurrente last van 0,4 miljoen € (bijkomende last van 0,2 miljoen € op lijn “VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”, bijkomende opbrengst van 0,2 miljoen € op lijn “V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”, bijkomende last van 0,4 miljoen € op lijn “XIII. Andere vastgoedkosten”). Dit is een gevolg van het in de balans opnemen van belastingen die tevoren gespreid waren in tijd (ze werden pro rata temporis in het resultaat opgenomen over het boekjaar) en die voortaan in één keer in de balans worden opgenomen voor het hele kalenderjaar. Vermits het boekjaar van de Vennootschap twee kalenderjaren overbrugt, bevat de resultatenrekening 2014/2015 dus uitzonderlijk het netto-effect van 18 maanden aan onroerende belastingen (6 maanden betreffende het kalenderjaar 2014 en 12 maanden betreffende het kalenderjaar 2015).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

30 juni 2015					
Sectoraal resultaat (x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet-toegekend en intersectoraal	Totaal
Huurinkomsten	34.082	11.949	3.986	-114	49.903
Nettohuurresultaat	34.081	11.900	3.986	-114	49.853
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	33.870	6.944	3.949	-5.741	39.022

30 juni 2014					
Sectoraal resultaat (x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	Totaal
Huurinkomsten	24.566	12.084	4.132	-107	40.675
Nettohuurresultaat	24.565	12.024	4.132	-108	40.613
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	24.546	7.136	4.092	-4.353	31.421

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 12,8 miljoen € (30 juni 2014: 11,1 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (3,0% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is veel lager dan de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,0%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten (waaronder niet-recurrente opbrengsten van 0,4 miljoen €⁴ en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 13,1 miljoen € (op 30 juni 2014: 11,0 miljoen €, met inbegrip van niet-recurrente opbrengsten van 0,6 miljoen €⁵, in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 0,4 miljoen €; 30 juni 2014: last van 0,1 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. Deze belastingen zijn in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

⁴ Deze vertegenwoordigen de vergoeding die Aedifica ontving naar aanleiding van de partiële splitsing van 4 december 2014 ter vergoeding voor de toekenning van het volledig dividendrecht voor het boekjaar 2014/2015 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

⁵ Deze vloeiden voort uit de twee inbrengen in natura van 12 en 30 juni 2014, en vertegenwoordigden het dividend 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 werd genomen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 25,5 miljoen € (30 juni 2014: 20,3 miljoen €), hetzij 2,39 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2014: 2,05 € per aandeel). Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015 en overstijgt met 15% het budget dat initieel was vastgesteld voor 2014/2015 in het geconsolideerde beheersverslag 2013/2014.

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2014 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 2015 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +14,5 miljoen € (30 juni 2014: +0,75% of +5,7 miljoen €). Een variatie in reële waarde van +4,7 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-1,8 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 19,3 miljoen € (tegenover +3,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De meerwaarden op verkopen (0,4 miljoen €, zonder vergelijkbaar bedrag op 30 juni 2014) zijn hier ook opgenomen.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die in december 2014 werden verworven), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2015 vertegenwoordigt een opbrengst van 0,4 miljoen € (30 juni 2014: last van 3,0 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (een last van 0,4 miljoen € op 30 juni 2015; een opbrengst van 0,2 miljoen € op 30 juni 2014) 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)** 45,2 miljoen € (30 juni 2014: 21,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ("basic earnings per share" zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 4,24 € (30 juni 2014: 2,16 €).



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 25,4 miljoen € (30 juni 2014: 20,4 miljoen €). Dit is een stijging van 25%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 2,33 € per aandeel (30 juni 2014: 1,99 € per aandeel).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30 juni 2015	30 juni 2014
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)**	1.005.163	784.980
Andere activa opgenomen in de schuldratio	14.073	9.678
Andere activa	<u>1.048</u>	<u>65</u>
Totaal activa	1.020.284	794.723
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39-impact	636.193	435.278
IAS 39-impact*	<u>-37.923</u>	<u>-38.203</u>
Eigen vermogen	598.270	397.075
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	377.216	356.820
Andere verplichtingen	44.798	40.828
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.020.284	794.723
<i>Schuldratio (%)</i>	37,0%	44,9%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

** Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

Op 30 juni 2015 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2014: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen). Ze vertegenwoordigen een bedrag van 1.005 miljoen € (30 juni 2014: 785 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief de activa bestemd voor verkoop (30 juni 2015: 983 miljoen; 30 juni 2014: 766 miljoen €) die gestegen zijn met 218 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 185 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1. en 2.1.2. hierboven), voor 15 miljoen € door de desinvesteringsoperaties (zie sectie 2.1.6. hierboven), voor 30 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.3. hierboven) en voor 15 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (30 juni 2015: 22 miljoen €; 30 juni 2014: 19 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.4. hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget gedetailleerd in bijlage 4.

De “**andere activa opgenomen in de schuldratio**” vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2014: 1%).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012 en juni 2015. Het kapitaal bedraagt 371 miljoen € op 30 juni 2015 (30 juni 2014: 270 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2015 151 miljoen € (30 juni 2014: 65 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 636 miljoen € vóór IAS 39-impact (30 juni 2014: 435 miljoen € inclusief het dividend van 19 miljoen € dat ondertussen in november 2014 werd uitgekeerd);
- of 598 miljoen € na IAS 39-impact (30 juni 2014: 397 miljoen €, inclusief het dividend van 19 miljoen € dat ondertussen in november 2014 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2015 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 377 miljoen € (30 juni 2014: 357 miljoen €). Hiervan betreft 367 miljoen € (30 juni 2014: 346 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 37,0% op geconsolideerd niveau (30 juni 2014: 44,9%) en 36,9% op statutair niveau (30 juni 2014: 44,6%). Dit een zeer sterke daling onder invloed van de kapitaalverhoging van juni 2015. Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 285 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 815 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 43% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 234 miljoen € bij constante activa, 585 miljoen € bij variabele activa en -38%.

De **andere passiva** van 45 miljoen € (30 juni 2014: 41 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2015: 38 miljoen €; 30 juni 2014: 38 miljoen €).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm en na uitbetaling van het dividend 2013/2014 in november 2014⁶, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 45,29 € op 30 juni 2015 (40,57 € per aandeel op 30 juni 2014).

Om de nettoactiefwaarde te vergelijken met de beurskoers, moet rekening gehouden worden met de onthechting van coupon nr. 14 die op 10 juni 2015 plaatsvond in het kader van de kapitaalverhoging van 29 juni 2015.

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2015	30 juni 2014
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2013/2014, vóór IAS 39	45,29	40,57
IAS 39-impact	-2,70	-3,73
Nettoactiva na aftrek van het dividend 2013/2014	42,59	36,84
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.045.931	10.249.083
Aantal aandelen	30 juni 2015	30 juni 2014
Aantal aandelen in omloop*	14.045.931	10.249.083
Totaal aantal aandelen	14.045.931	10.249.117
Aantal beursgenoteerde aandelen	14.045.931	10.162.165
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Aantal dividendrechten**	10.924.613	10.249.083

* Na aftrek van de eigen aandelen.

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

⁶ Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,74 € per aandeel op 30 juni 2014 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2014 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,90 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2014 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2015. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 19 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2014 (10.249.083).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Vooruitzichten

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

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

- De strategische focus van de Vennootschap op het segment van de huisvesting voor senioren in West-Europa in combinatie met de diversificatie van haar investeringen zowel binnen het segment van de huisvesting voor senioren als in het segment van appartementsgebouwen in de grote steden in België, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels zijn het meest conjunctuurgevoelig.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen bieden Aedifica een meerwaardepotentieel.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 550 miljoen €, waarvan slechts 85 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2015/2016. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 37,0% op 30 juni 2015 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap 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 2015 op ongeveer 138 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 118 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van vier jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

De dividendverwachting voor het boekjaar 2015/2016, zoals gepubliceerd in bovenvermelde verrichtingsnota, blijft onveranderd op 2,05 € bruto per aandeel. Dit is een stijging ten opzichte van het door de raad van bestuur voorgestelde dividend voor het boekjaar 2014/2015.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina 7 tot 19 van de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015 blijven gelden voor het boekjaar 2015/2016. Er bestaat echter een nieuw risico (waarvan sinds 4 augustus 2015 melding wordt gemaakt in de pers) op een verhoging van de roerende voorheffing (die van 15% naar 27% opgetrokken zou kunnen worden) voor de dividenden die in 2016 en de daaropvolgende jaren zullen worden uitgekeerd, in het kader van de belastinghervorming (meestal "tax shift" genoemd in de pers) die thans uitgewerkt wordt door de regering. De mogelijke afschaffing van de vermindering van de roerende voorheffing tot 15% voor de residentiële GVV's zou daarentegen een opportuniteit kunnen bieden aan Aedifica, vermits het scala van potentiële toekomstige investeringen breder zou worden.

De voornaamste risicofactoren worden uiteraard geüpdatet in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 dat op 23 september 2015 wordt gepubliceerd.

6. Verslag van de commissaris

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die gespecialiseerd is in residentieel vastgoed. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 1 miljard € rond de volgende assen opgebouwd:

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

Aedifica is sinds 2006 op de continumarkt van Euronext Brussels genoteerd onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BE (Reuters).

De marktkapitalisatie bedroeg 743 miljoen € op 31 augustus 2015.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2015	2014
I. Huurinkomsten	49.903	40.675
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-50	-62
Nettohuurresultaat	49.853	40.613
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	32	36
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.811	1.096
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.811	-1.096
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.563	-1.510
Vastgoedresultaat	48.322	39.139
IX. Technische kosten	-1.071	-933
X. Commerciële kosten	-492	-549
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-131	-162
XII. Beheerkosten vastgoed	-892	-717
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.588	-1.187
Vastgoedkosten	-4.174	-3.548
Operationeel vastgoedresultaat	44.148	35.591
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-5.355	-4.202
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	229	32
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	39.022	31.421
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	428	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.259	3.816
Operationeel resultaat	58.709	35.237
XX. Financiële opbrengsten	478	894
XXI. Netto-interestkosten	-12.833	-11.128
XXII. Andere financiële kosten	-792	-731
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	374	-2.990
Financieel resultaat	-12.773	-13.955
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat voor belastingen	45.936	21.282
XXV. Vennootschapsbelasting	-771	103
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-771	103
Nettoresultaat	45.165	21.385
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	45.165	21.385
Gewoon resultaat per aandeel (€)	4,24	2,16
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	4,24	2,16



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2015	2014
I. Nettoresultaat	45.165	21.385
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.432	-3.736
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-181	-2.710
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	37.552	14.939
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	37.552	14.939

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	2015	2014
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	102	21
C. Vastgoedbeleggingen	1.003.358	784.980
D. Andere materiële vaste activa	1.834	1.911
E. Financiële vaste activa	1.397	461
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	110	244
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Totaal vaste activa	1.008.657	789.473
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	1.805	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	4.352	2.938
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	962	495
F. Kas en kasequivalenten	3.598	1.156
G. Overlopende rekeningen	910	661
Totaal vlottende activa	11.627	5.250
TOTAAL ACTIVA	1.020.284	794.723



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2015	2014
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		
A. Kapitaal	360.633	264.231
B. Uitgiftepremies	151.388	64.729
C. Reserves	41.084	46.730
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	95.679	91.863
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.015	-17.582
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-19.667	-19.484
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-18.717	-15.729
h. Reserve voor eigen aandelen	0	-56
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	244	0
m. Andere reserves	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	8.560	7.718
D. Nettoresultaat van het boekjaar	45.165	21.385
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	598.270	397.075
II. Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	598.270	397.075
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	340.752	274.955
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	39.320	37.774
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	38.050	37.774
b. Andere	1.270	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.435	0
Totaal langlopende verplichtingen	382.507	312.729
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	25.897	70.945
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	813	615
b. Andere	8.484	10.305
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	4.313	3.054
Totaal kortlopende verplichtingen	39.507	84.919
TOTAAL VERPLICHTINGEN	422.014	397.648
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.020.284	794.723



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

Projecten en renovaties		Geraamd Inv.-bedrag	Uitgevoerd op 30 juni 2015	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
(in miljoen €)						
I. Lopende projecten						
Diversen	Diversen	2	2	0	2015/2016	Renovatie van 2 residentiële gebouwen
Salve	Brasschaat	2	2	0	2015/2016	Renovatie en heropbouw van een rustoord
't Hoge	Kortrijk	2	0	2	2015/2016	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Helianthus	Melle	4	1	3	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Pont d'Amour	Dinant	8	7	1	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Marie-Louise	Wemmel	4	1	3	2015/2016	Renovatie en omvorming naar assistentiewoningen
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Bouw van een rustoord
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	2	8	2016/2017	Bouw van een rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	4	1	4	2016/2017	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Air du Temps	Chênée	6	0	6	2017/2018	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Résidence du Lac	Brussel	5	0	5	2017/2018	Bouw van een appartementsgebouw
De Stichel	Vilvoorde	4	0	4	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
III. Grondreserves						
Terrain Bois de la Pierre	Waver	2	2	0	-	Grondreserve
Platanes	Brussel	0	0	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Leopoldspark	Leopoldsborg	20	0	20	2015/2016	Bouw van een nieuw rustoord
Oase projecten	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016-2017	Bouw van 2 nieuwe rustoorden
Totaal		138	21	118		
Variatie van de reële waarde		-	1	-		
Bedrag op de balans			22			