

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 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")

Halfjaarlijks financieel verslag 2014/2015

- 15 sites voor huisvesting voor senioren in de portefeuille opgenomen sinds begin van het boekjaar 2014/2015, waarvan 8 gelegen in Duitsland
- De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu 70% van de portefeuille
- Het aandeel van Duitsland in de portefeuille heeft de drempel van 100 miljoen € overschreden en een gewicht van 11% bereikt
- Bezettingsgraad op 31 december 2014: 97,7% voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille en 73,2% voor het gemeubelde deel
- Stijging van de huurinkomsten met 18% ten opzichte van 31 december 2013, hoger dan het budget
- Stijging van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 met 28%, hoger dan het budget
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 971 miljoen €, een stijging van 186 miljoen € (hetzij +23%) ten opzichte van 30 juni 2014
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 13 miljoen € (waarvan 7 miljoen €, hetzij +0,7%, de vastgoedbeleggingen in exploitatie betreft), opgenomen in de resultatenrekening sinds het begin van het boekjaar 2014/2015
- Schuldratio van 52%
- Aedifica heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) verworven op 17 oktober 2014
- Dividendverwachting voor het lopende boekjaar is verhoogd (2,00 € bruto per aandeel)

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit van het 1^{ste} semester

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gebaseerd, m.n. de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden, blijft het vertrouwen van de markt genieten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die gedurende het semester van 50,00 € op 30 juni 2014 tot 55,55 € op 31 december 2014 is gestegen. In het begin van 2015 is de beurskoers verder gestegen om op 23 februari 2015 af te sluiten op 59,89 €.

Het begin van het boekjaar 2014/2015 werd ingeluid met een verandering van het reglementair kader die zich in twee fases heeft afgespeeld. Op 1 september 2014 heeft de FSMA aan Aedifica een vergunning verleend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV"), op voorwaarde dat de aandeelhouders deze statuutwijziging zouden goedkeuren. De buitengewone algemene vergadering die op 17 oktober 2014 werd gehouden, heeft de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. 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.

In België werd het semester gekenmerkt door de toevoeging van zeven woonzorgcentra aan de geconsolideerde portefeuille van de Groep. Deze woonzorgcentra zijn gelegen in Aarschot, Tienen, Olen, Wetteren, Zoersel, Hasselt en Remicourt. De totale bruto conventionele waarde bedraagt ca. 102 miljoen €. Dit semester werd ook de uitbreiding van het rustoord in Gooik en van het assistentiewoningengebouw in Asse voltooid.

In Duitsland werden acht rustoorden (voornamelijk gelegen in Noordrijn-Westfalen, voor een conventionele waarde van meer dan 60 miljoen €) toegevoegd aan de vijf reeds bestaande gebouwen, wat de Duitse portefeuille van de Groep op meer dan 100 miljoen € brengt, wat 11% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. Er wordt verwacht dat de Duitse portefeuille op korte termijn nog zal groeien, eens de opschortende voorwaarden voor de in december 2014 aangekondigde acquisitie van een complex van assistentiewoningen vervuld zijn (conventionele waarde van ca. 14 miljoen €).

Door de recente investeringen in België en Duitsland komt de kaap van een miljard euro in zicht voor de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze bedraagt 971 miljoen € (tegenover 785 miljoen € op het begin van het boekjaar, hetzij een groei van 186 miljoen € of van 24% op zes maanden). Om de groei van de Groep te ondersteunen, heeft Aedifica recent haar team versterkt met een nieuwe functie van Chief Operating Officer en met een Duitse dochtervennootschap voor vastgoedbeheer.

Gezien de investeringen die dit semester werden gerealiseerd, is de geconsolideerde schuldratio gestegen. Deze bedraagt heden 52% (tegenover 45% op 30 juni 2014). De Vennootschap heeft deze voorbije maanden twee kapitaalverhogingen voor een gecumuleerd bedrag van bijna 34 miljoen € afgerond. Het keuzedividend kende een groot succes in november (vermits de aandeelhouders van Aedifica voor ongeveer 64% van hun aandelen opteerden voor een inbreng van hun netto-dividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De aandelen die in december 2014 waren uitgegeven naar aanleiding van een partiële splitsing maakten tot slot het voorwerp uit van een snelle private plaatsing, met een kleine discount, bij Belgische en internationale investeerders.

Zowel in België als in Duitsland worden nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen. Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten, wordt de toekomstige groei van de Vennootschap sowieso gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de Vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De huidige pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt een gecumuleerd investeringsbudget van meer dan 160 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.

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

- de huisvesting voor senioren, het belangrijkste segment van de portefeuille, zowel qua reële waarde (70% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie), als qua huuromzet;
- de appartementsgebouwen (22% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie); en
- de hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategisch segment zijn en die slechts 8% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen).

Het resultaat van deze inzet uit zich in een uitstekende huuromzet (stijging van 18%), in een stijgende exploitatiemarge van 79% en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder “non cash” elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is met 28% gestegen tot 11,8 miljoen € (tegenover 9,2 miljoen € op 31 december 2013), hetzij 1,14 € per aandeel (tegenover 0,93 € per aandeel op 31 december 2013). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is beter dan het budget (zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór IAS 39 en IAS 40).

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 de dividendverwachting voor het lopend boekjaar verhoogd en heden vastgesteld op 2,00 € bruto per aandeel.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Inleiding

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

Haar strategie berust op twee demografische grondstromen: de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de bevolkingsgroei in de grote Belgische steden. Ze wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt). Aedifica biedt de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.

Dit tussentijdse beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2014, dat opgenomen is in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. De definities van de in dit halfjaarlijks financieel verslag gebruikte technische termen zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hierin besproken.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. 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.

3.2. Versterking van het team

Om de groei van de Groep te ondersteunen, heeft Aedifica recent haar team versterkt met een nieuwe functie van Chief Operating Officer en met een Duitse dochtervennootschap voor vastgoedbeheer.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2.1. Nieuwe functie van Chief Operating Officer

Mevrouw Laurence Gacoin (37 jaar) heeft sinds 1 januari 2015 het team van Aedifica vervoegd en neemt de functie van Chief Operating Officer op. Mevrouw Gacoin is industrieel ingenieur bouwkunde (ECAM, Brussel); zij behaalde een Master in het Real Estate Management (Antwerp Management School, Antwerpen) en heeft een Executive Programma in Management & Filosofie (Solvay, Brussel). Mevrouw Gacoin heeft een uitgebreide ervaring op het vlak van vastgoedbeheer en -ontwikkeling opgebouwd binnen Belgische vastgoedbedrijven zoals Cofinimmo en vervolgens het investeringsfonds Fides Capital Group. Als COO stuurt zij mee de operationele werking van de Groep aan.

3.2.2. Nieuwe dochteronderneming in Duitsland: Aedifica Asset Management GmbH

Sinds 1 januari 2015 beschikt Aedifica over een Duitse dochtervennootschap: Aedifica Asset Management GmbH¹. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.

De heer Martin Engel (47), MRICS, is belast met de functie van “Geschäftsführer” (zaakvoerder) van de nieuwe dochtervennootschap. De heer Engel heeft een diploma bedrijfskunde behaald aan de Technische Universität Berlin (“Diplom-Kaufmann”) en beschikt over een ruime ervaring inzake financiering en investeringen. Hij was voorheen actief bij GE Real Estate als investeerder en Senior Asset Manager en dit gedurende meer dan 10 jaar. Sinds 2005 was hij er onder meer verantwoordelijk voor het beheer van een portefeuille van huisvesting voor senioren.

Door middel van deze nieuwe dochteronderneming wordt zowel de operationele capaciteit van Aedifica als haar aanwezigheid op de Duitse markt gevoelig uitgebreid.

3.3. Acquisities



Halmolen

¹ Frankfurter Landstr. 23 in 61352 Bad Homburg v. d. Höhe, Duitsland.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3.1. 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)². 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 31 december 2014 waren reeds 31 assistentiewoningen (op een totaal van 44) verkocht voor de site in Aarschot en 27 assistentiewoningen (op een totaal van 49) voor de site in Tienen. De conventionele waarde van de reeds uitgevoerde verkopen voor deze twee sites bedraagt ca. 11 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 vernoemd in sectie 3.8. hieronder en via de acquisitie van de vennootschappen Krentzen BVBA – die intussen door Aedifica opgeslorpt is – en van Overbeke BVBA)³. 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 een erfpachtovereenkomst 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 provincies⁴. 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

² Zie persberichten van 12 juni 2014, 10 juli 2014 en 29 augustus 2014.

³ Zie persberichten van 15 oktober 2014 en 4 december 2014.

⁴ Zie persberichten van 11 december 2014 en 18 december 2014.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 van 100%⁵ 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) die 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.

3.3.2. Duitsland

- 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)⁶ en die 642 bedden tellen. Alle rustoorden zijn recente constructies die tussen 2009 en 2011 werden gebouwd. De huurovereenkomsten zijn niet-opzeggbare 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”).

- Acquisitie onder opschortende voorwaarden van een complex van assistentiewoningen (Noordrijn-Westfalen)

Op 17 december 2014 heeft Aedifica de ondertekening aangekondigd van de koopakte voor het complex van assistentiewoningen Service-Residenz Schloss Bensberg gelegen in Bergisch Gladbach (in Noordrijn-Westfalen in Duitsland)⁷. Deze koopakte is nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Deze voorwaarden zullen in principe in de loop van het 1^{ste} semester van 2015 vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de gebouwen zal verwerven. Het verwachte initieel huurrendement wordt geschat op ca. 6%. De totale conventionele waarde van de site bedraagt ca. 14 miljoen €.

⁵ Door Aedifica NV en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV.

⁶ Zie persberichten van 3 november 2014 en 16 december 2014. Het betreft gebouwen die gelegen zijn in Bad Harzburg, Enger, Kalletal, Kierspe, Kirchlengern, Olpe-Rüblinghausen, Rheinbach en Wenden-Rothemühle.

⁷ Zie persbericht van 17 december 2014.

3.4. Ingebruiknames

3.4.1. Ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Eyckenborch (provincie Vlaams-Brabant)

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.

3.4.2. Ingebruikname van de uitbreidingswerken van het assistentiewoningengebouw Klein Veldeken (provincie Vlaams-Brabant)

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.

3.5. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Residentie Sporenpark (bouw van een woonzorgcentrum in Beringen);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum en renovatie van assistentiewoningen in Hasselt);
- Martin's Brugge (gedeeltelijke renovatie van het hotel);
- Salve (renovatie van een woonzorgcentrum in Brasschaat);
- 't Hoge (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kortrijk);
- Pont d'Amour (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Dinant);
- Helianthus (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Melle);
- Marie-Louise (renovatie en omvorming naar assistentiewoningen in Wemmel);
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert);
- Op Haanven (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal).

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.6. 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 zou 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.

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

- 2014/2015:	0
- 2015/2016:	85
- 2016/2017:	150
- 2017/2018:	92
- 2018/2019:	102
- 2019/2020:	80
- 2020/2021:	2
- 2021/2022:	25
- > 2022/2023:	<u>15</u>
- Afgesloten lijnen op 31 december 2014	551

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

3.7. 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 netto-dividendvordering 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 netto-dividendvordering 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 €⁸.

⁸ Zie persbericht van 24 november 2014.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.8. Partiële splitsing

Op 4 december 2014 heeft de buitengewone algemene vergadering⁹ 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 3.3.1. hierboven).

Op initiatief van de houder waren de aandelen die naar aanleiding van die splitsing gecreëerd waren, het voorwerp van een snelle private plaatsing¹⁰ bij Belgische en internationale investeerders met een discount van 3,1% ten opzichte van de slotkoers op 4 december 2014.

4. Patrimonium op 31 december 2014

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** van Aedifica met 175 miljoen € gestegen van 766 miljoen € tot 941 miljoen € (hetzij 971 miljoen € voor de totale portefeuille met inbegrip van de projectontwikkelingen). Deze stijging (van +23%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities gerealiseerd tijdens het eerste semester (zie sectie 3.4. hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 3.5. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+6,7 miljoen € of +0,7% over het eerste semester). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +6,4 miljoen €, hetzij +1,0%;
- appartementsgebouwen: +0,2 miljoen €, hetzij +0,1%;
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +0,2%.

De hierboven geanalyseerde vastgoedbeleggingen in exploitatie (941 miljoen €) omvatten activa die bestemd zijn voor verkoop ten bedrage van 6,7 miljoen €, waaronder de assistentiewoningen in Aarschot en Tienen waarvan de verkoop bezig is, evenals het semi-industrieel gebouw Bara gelegen in Brussel (zie toelichting 12 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hieronder).

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 153 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 463.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 66 sites voor huisvesting voor senioren met een capaciteit van 6.293 bewoners;
- 864 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 70% huisvesting voor senioren;
- 22% appartementsgebouwen;
- 8% hotels en andere gebouwen.

⁹ Zie persbericht van 4 december 2014.

¹⁰ Zie persberichten van 4 en 5 december 2014.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

- 89% in België waarvan:
 - 46% in Vlaanderen;
 - 31% in Brussel;
 - en 12% in Wallonië.
- 11% in Duitsland.

De **bezettingsgraad**¹¹ van de portefeuille met uitzondering van de gemeubelde appartementen (deel dat 93% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt, tegenover 92% op het einde van het vorige boekjaar) bedraagt 97,7% op 31 december 2014. De bezettingsgraad is op een zeer hoog niveau, en nog steeds hoger dan het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,6% op 30 juni 2014).

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille** (dat nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 73,2% over het eerste semester. Dit is lager dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste semester van het vorige boekjaar (77,8%) en over het hele boekjaar 2013/2014 (78,0%). De prestaties van het gemeubelde deel van de portefeuille worden becommentarieerd in sectie 6.1. hierna. De eerste indicaties voor het tweede semester van het boekjaar 2014/2015 tonen een normalisatie van de bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen boven 80%.

De **globale bezettingsgraad**¹² van de portefeuille bedraagt 98% op 31 december 2014.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, wat hoger is dan die op 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 (zoals erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

¹¹ 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, aangezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.

¹² Berekend volgens de EPRA-methodologie.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Brutorendement per activiteitensector

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per activiteitensector**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die wat de gemeubelde appartementen betreft met de goodwill en de boekwaarde van de meubelen verhoogd wordt.

Over het algemeen is het brutorendement stabiel (5,9%) gebleven ten opzichte van het niveau ervan op 30 juni 2014.

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ***	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	656.278	210.886	73.439	940.603	30.114	970.717
Jaarlijkse contractuele huurgelden	39.025	11.684 *	4.578	55.287	-	55.287
Brutorendement (%)**	5,9%	5,5%	6,2%	5,9%	-	-

30 juni 2014

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

31 december 2013

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	421.231	208.045	73.264	702.540	25.704	728.244
Jaarlijkse contractuele huurgelden	25.328	12.234 *	4.701	42.263	-	42.263
Brutorendement (%)**	6,0%	5,8%	6,4%	6,0%	-	-

* De bedragen m.b.t. de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van de periode, 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.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen

In overeenstemming met de IAS 34-norm zijn de verkorte financiële staten op bladzijde 44 van dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit tussentijds verslag worden de financiële staten in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd.

6.1. Geconsolideerde resultaten¹³

Resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2014	31 december 2013
Huurinkomsten	22.914	19.453
Met verhuur verbonden kosten	-5	-45
Nettohuurresultaat	22.909	19.408
Operationele kosten*	-4.910	-4.520
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	17.999	14.888
Exploitiemarge** %	79%	77%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-6.055	-5.579
Belastingen	-151	-62
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	11.793	9.247
Noemer (IAS 33)	10.363.753	9.903.148
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)²	1,14	0,93
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	11.793	9.247
Impact IAS 39: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.294	926
Impact IAS 40: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	12.722	990
Impact IAS 40: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Impact IAS 40: uitgestelde belastingen	-116	193
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	21.105	11.356
Noemer (IAS 33)	10.363.753	9.903.148
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,04	1,15

* 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 1^{ste} semester van het boekjaar 2014/2015 stijgt met 18% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. Deze geconsolideerde omzet bedraagt 22,9 miljoen € en is hoger dan het budget (d.w.z. de semestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014).

¹³ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2014 tot 31 december 2014. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet is hieronder vermeld:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	31 december 2014	31 december 2013	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	15.120	11.403	+1%	+33%
Appartementsgebouwen	5.848	6.039	-5%	-3%
Hotels en andere	2.000	2.062	-3%	-3%
Intersectoraal	-54	-51		
Totaal	22.914	19.453	-2%	+18%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren (+33% of +1% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment aan, dat al meer dan 66% van de omzet en meer dan 80% van het operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille van de Groep genereert.

De negatieve variaties van de appartementen zijn 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 (vermits een niet-gemeubeld appartement per definitie lagere brutohuurinkomsten genereert dan een gemeubeld appartement).

De daling van de omzet van de gemeubelde appartementen vertaalt zich echter niet in een daling in dezelfde mate van het operationele resultaat van de betrokken gebouwen.

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** 22,9 miljoen € (+18% ten opzichte van 31 december 2013).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 22,2 miljoen € (31 december 2013: 18,6 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 20,3 miljoen € (31 december 2013: 16,9 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge¹⁴ van 89% (31 december 2013: 87%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 2,4 miljoen € (31 december 2013: 2,0 miljoen €)

¹⁴ Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 21% tot 18,0 miljoen €, hetgeen een **exploitatiemarge** van 79% impliceert (31 december 2013: 77%). Deze marge is hoger dan het budget.

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt in toelichting 3 van de geconsolideerde verkorte financiële staten weergegeven.

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 6,0 miljoen € (31 december 2013: 5,3 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (3,2% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is veel lager dan die van het eerste semester van het boekjaar 2013/2014 (4,3%) en eveneens lager dan die opgenomen in het budget. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten (waaronder de niet-recurrente opbrengst van 0,4 miljoen € die gedetailleerd is in toelichting 5 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hieronder) 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 6,1 miljoen € (31 december 2013: 5,6 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 151 k€; 31 december 2013: last van 62 k€) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van de Vennootschappen, de belasting op winst die in het buitenland door de Vennootschap 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 11,8 miljoen € voor dit semester (31 december 2013: 9,2 miljoen €), hetzij 1,14 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (31 december 2013: 0,93 € per aandeel). Dit resultaat omvat de hoger vermelde niet-recurrente financiële opbrengst van 0,4 miljoen €, hetzij 0,04 € per aandeel. Het recurrente resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 bedraagt dus 11,4 miljoen € (een stijging van 23% ten opzichte van de 9,2 miljoen € op 31 december 2013), hetzij 1,10 € per aandeel. Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is hoger dan het budget.

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 (voortvloeiend uit de IAS 40-norm):

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**¹⁵, die in het resultaat opgenomen is, +0,7%, of +6,7 miljoen € (31 december 2013: +0,2 miljoen €). Een variatie in reële waarde van +6,0 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+0,7 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 12,7 miljoen € over het semester (31 december 2013: 1,0 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn¹⁶ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze indekkingen worden nader uitgelegd in toelichting 9 van de geconsolideerde verkorte financiële staten. De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2014 bedraagt een last van 3,3 miljoen € (31 december 2013: een opbrengst van 0,9 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (een last van 116 k€ op 31 december 2014, tegenover een opbrengst van 193 k€ op 31 december 2013) komen voort uit de boeking aan reële waarde van in het buitenland gelegen gebouwen in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet in het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 opgenomen.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 21,1 miljoen € (31 december 2013: 11,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,04 € (31 december 2013: 1,15 €).

¹⁵ Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2014 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 31 december 2014.

¹⁶ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000€)	31 december 2014	30 juni 2014
Vastgoedbeleggingen*	970.717	784.980
Andere activa opgenomen in de schuldratio	13.758	9.678
Andere activa	191	65
Totaal activa	984.666	794.723
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39-impact	466.899	435.278
Impact IAS 39**	-44.921	-38.203
Eigen vermogen	421.978	397.075
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	513.669	356.820
Andere verplichtingen	49.019	40.828
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	984.666	794.723
<i>Schuldratio (%)</i>	<i>52,1%</i>	<i>44,9%</i>

* Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

** Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 31 december 2014 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2014: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm¹⁷, en die een bedrag van 971 miljoen € (30 juni 2014: 785 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (31 december 2014: 941 miljoen €¹⁸; 30 juni 2014: 766 miljoen €) stijgen ten bedrage van 175 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk voor +171 miljoen € verklaard door investeringsoperaties (zie sectie 3.4. hierboven), voor -11 miljoen € door de desinvesteringsoperaties, voor +7 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 3.5. hierboven) en voor +7 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (31 december 2014: 30 miljoen €; 30 juni 2014: 19 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 3.5. hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget, zoals in sectie 1.2. van het vastgoedverslag hieronder weergegeven.

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

¹⁷ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA, de Crombrughe & Partners NV en CBRE GmbH).

¹⁸ Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

bedraagt 288 miljoen € op 31 december 2014¹⁹ (30 juni 2014: 270 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 467 miljoen € vóór IAS 39-impact (30 juni 2014: 435 miljoen €, inclusief het dividend van 19 miljoen € dat ondertussen in november 2014 werd uitgekeerd);
- of 422 miljoen € na IAS 39-impact (30 juni 2014: 397 miljoen €, inclusief het dividend van 19 miljoen € dat ondertussen in november 2014 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2014 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) **opgenomen worden**, 514 miljoen € (30 juni 2014: 357 miljoen €), waarvan 498 miljoen € (30 juni 2014: 346 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de vennootschap. De geconsolideerde **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 52,1% (30 juni 2014: 44,9%). Dit is een stijging onder invloed van de recente investeringen in Duitsland en België. De Vennootschap heeft deze voorbije maanden twee kapitaalverhogingen afgerond, voor een gecumuleerd bedrag van bijna 34 miljoen € (keuzedividend in november en partiële splitsing in december 2014 – zie secties 3.7. en 3.8. hierboven).

Aangezien de geconsolideerde schuldratio meer dan 50% bedraagt, heeft de Vennootschap in overeenstemming met artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen haar financieel plan geüpdatet en een uitvoeringsschema opgesteld dat de maatregelen beschrijft om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Over dit financieel plan is een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de Vennootschap. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris zijn ter informatie aan de FSMA overgemaakt. Uit het financieel plan blijkt dat:

- aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de GVV's 65% van de totale activa bedraagt, Aedifica op 31 december 2014 nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit beschikte van 126 miljoen € bij constante activa²⁰ en van 362 miljoen € bij variabele activa²¹. Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 20% 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 77 miljoen € bij constante activa, 193 miljoen € bij variabele activa en -13%. In dat opzicht is Aedifica van oordeel dat de huidige schuldratio zich op een adequaat niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele dalingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op te vangen. Bovendien wezen de waarderingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op een continue groei (van ca. 1% à 2%) van de reële

¹⁹ De IFRS normen bepalen dat de kosten van kapitaalverhogingen als een vermindering van het statutaire kapitaal worden voorgesteld.

²⁰ Hetzij zonder groei van de vastgoedportefeuille.

²¹ Hetzij met groei van de vastgoedportefeuille.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie tussen 1 januari 2010 en 31 december 2014, wat de stijging van de schuldratio ten gevolge van de investeringen kan matigen;

- tijdens de periode van het plan (2015-2020) de drempel van 60% niet overschreden zou worden, laat staan die van 65%, rekening houdend met de huidige verbintenissen van de Vennootschap en met de huidige visie over de toekomstige marktomstandigheden. Op kortere termijn zal de geconsolideerde schuldratio waarschijnlijk naar een niveau van ca. 52% evolueren op het einde van het tweede semester van het boekjaar 2014/2015. Aedifica is derhalve van oordeel dat er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. Indien door bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek inzake de geconsolideerde schuldratio nodig zou zijn, zal dit onverwijld gebeuren en zal dit vermeld worden in de periodieke rapporteringen van de Vennootschap.

De **andere passiva** van 49 miljoen € (30 juni 2014: 41 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2014: 44 miljoen €; 30 juni 2014: 38 miljoen €).

Halfjaarlijks financieel verslag

Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.3. 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 IAS 39-norm²² en na uitkering van het dividend 2013/2014 in november 2014²³, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 42,74 € op 31 december 2014 (40,57 € per aandeel op 30 juni 2014).

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 december 2014	30 juni 2014
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactiva vóór IAS 39	42,74	40,57
IAS 39-impact	-4,11	-3,73
Nettoactiva	38,63	36,84
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	10.924.613	10.249.083

Aantal aandelen	31 december 2014	30 juni 2014
Aantal aandelen in omloop*	10.924.613	10.249.083
Totaal aantal aandelen	10.924.613	10.249.117
Aantal beursgenoteerde aandelen	10.924.613	10.162.165
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	10.363.753	9.917.093
Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar**	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.

²² De IAS 39-impact van -4,11 € per aandeel op 31 december 2014 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 45 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

²³ 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 31 december 2014. 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).

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. 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 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. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels zijn hiervan 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 551 miljoen €, waarvan geen enkele voor het einde van het boekjaar 2014/2015 vervalt. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 52,1% op 31 december 2014 (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 31 december 2014 op ongeveer 193 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 164 miljoen € nog gerealiseerd moet worden in een tijdsspanne van vier jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

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 zijn dividendverwachting voor het lopend boekjaar verhoogd en heden vastgesteld op 2,00 € bruto per aandeel.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Belgian RREC Overview” (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 4^{de} grootste Belgische GVV op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (4^{de} plaats op 30 juni 2014). Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4^{de} plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 490 k€ over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2014: 4^{de} plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 410 k€).

Bovendien klimt Aedifica op tot de 8^{ste} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (31 december 2006: 36^{ste}) gepubliceerd in het “Investors Directory 2015”, uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2015.

Op 24 september 2014 heeft Aedifica de “EPRA Silver Award” en de “EPRA Most Improved Award” gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 (dat voor de eerste keer een sectie gewijd aan EPRA bevatte). Deze resultaten werden toegekend in het licht van de “best practice recommendations” uitgegeven door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Voor de 54^{ste} prijs voor beste financiële communicatie die op 17 oktober 2014 werd uitgereikt (en die wordt georganiseerd door de BVFA, de Belgische Vereniging van Financiële Analisten), stond Aedifica in de top 5 in twee categorieën: bij de Small & Mid Cap behaalde Aedifica de eerste plaats voor de categorie “Investor Relations” en de 5^{de} plaats voor de categorie “Non Financial Information”, wat de vennootschap de 2^{de} plaats opleverde in de algemene ranking voor de Small & Mid Cap.

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 9 van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2014/2015, met dien verstande dat de vennootschap definitief het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap heeft aangenomen en dat de risico's betreffende deze wijziging van het statuut van de vennootschap zich niet meer kunnen voltrekken.

10. Transacties met verbonden partijen

In overeenstemming met de IAS 24 norm en het Wetboek van vennootschappen maken transacties met verbonden partijen het voorwerp uit van de toelichting 15 van de geconsolideerde verkorte financiële staten in bijlage. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV (behalve de gevallen uitdrukkelijk vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2014/2015 werden er geen dergelijke transacties uitgevoerd of beslist, die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

11. Corporate governance

11.1. Hernieuwing van een mandaat

De gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2017) de hernieuwing goed van het mandaat als niet-uitvoerend bestuurder van Mevrouw Adeline Simont.

11.2. Benoeming van drie nieuwe bestuurders

De gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 keurde eveneens met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2017) drie nieuwe benoemingen van bestuurders goed, namelijk de Heer Eric Hohl als niet-uitvoerend bestuurder, Mevrouw Sophie Maes als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder en Mevrouw Hilde Laga als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

11.3. Aftredende bestuurders

De raad van bestuur wil de op 24 oktober 2014 afgetreden bestuurders opnieuw hartelijk bedanken, met name de Heer Jean-Louis Duplat (van wie de tweede verlenging van het mandaat verstreek op 24 oktober 2014 en die, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, op dezelfde datum zijn statuut als onafhankelijk bestuurder verloor – statuut dat hij bekleedde sinds de oprichting van Aedifica), de Heer Jacques Blanpain (permanent vertegenwoordiger van Services et Promotion de Lasne NV) en Mevrouw Galila Barzilai Hollander, voor hun aanzienlijke bijdrage aan de ontwikkeling van Aedifica sinds de oprichting van de vennootschap in 2005.

11.4. Nieuwe voorzitter van de raad van bestuur

De functie van voorzitter van de raad van bestuur is sinds 24 oktober 2014 toegekend aan de Heer Olivier Lippens, die is afgestudeerd als handelsingenieur (ULB) en die sinds 33 jaar Finasucre leidt. Finasucre is over de hele wereld actief inzake suiker, melkzuur, voedingsingrediënten en vastgoed. De Heer Olivier Lippens heeft de raad van bestuur van Aedifica in 2010 vervoegd.

11.5. Comités

De Heer Olivier Lippens verliet op 24 oktober 2014 de comités van de raad van bestuur waarvan hij lid was (auditcomité en investeringscomité). Mevrouw Hilde Laga is lid geworden van het auditcomité, dat dus sinds 24 oktober 2014 uit drie leden bestaat, onder wie twee onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

11.6. Hernieuwing van het mandaat van de commissaris

De gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 keurde eveneens met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2017) de hernieuwing goed van het mandaat van commissaris van de vennootschap van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Jean-François Hubin.

Opgemaakt te Brussel op 23 februari 2015.
De raad van bestuur.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

II. EPRA²⁴

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

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 200 leden en vertegenwoordigt meer dan 350 miljard € vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit meer dan 85 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van ongeveer 160 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

Aedifica is opgenomen in de Europese index met een gewicht van ongeveer 0,3% en in de Belgische index met een gewicht van ongeveer 11%.

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders, als volgt:

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	31 december 2014	31 december 2013
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	1,14	0,93
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	21	23
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	21	23
	31 december 2014	30 juni 2014
EPRA NAW (in €/aandeel)	42,88	40,54
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	38,34	36,61
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2	5,2
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2	5,2
EPRA Leegstandsgraad (in %)	2	2

Op 24 september 2014 behaalde Aedifica de “EPRA Silver Award” en de “EPRA Most Improved Award”, zoals reeds vermeld in sectie 8 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

²⁴ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

III. Aedifica op de beurs

1. Koers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Sindsdien heeft Aedifica twee kapitaalverhogingen in geld met voorkeurrecht afgerond:

- 15 oktober 2010: uitgifte van 2.013.334 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel, voor een brutobedrag van 67 miljoen €.
- 7 december 2012: uitgifte van 2.697.777 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 37,00 € per aandeel, voor een brutobedrag van 99,8 miljoen €.

Op 31 december 2014 is Aedifica opgenomen in de Bel Re Inv Trusts (voordien Bel Real Estate genoemd) met een gewicht van 7,26% en in de Bel Mid-index²⁵ met een gewicht van 2,99%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2014 (55,55 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 30,0% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- premie van 43,8% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

Tussen de datum van haar beursgang en 31 december 2014 heeft de beurskoers (na correctie voor het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010 en 7 december 2012) een stijging van 49% gekend, terwijl de Bel Mid-index met 4% gestegen is en de EPRA Europe-index²⁶ met 28% gezakt is.

²⁵ De BEL Mid-index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20-index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de Bel20-index vermenigvuldigd met 50.000€ en de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

²⁶ Bijkomende informatie over de EPRA-index is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aandeel Aedifica	31 december 2014	30 juni 2014
Slotkoers (in €)	55,55	50,00
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) vóór IAS 39-impact (in €) ¹	42,74	40,57
Premie (+) / (-) Discount (op basis van de reële waarde) vóór IAS 39-impact	30,0%	23,2%
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) na IAS 39-impact (in €) ¹	38,63	36,84
Premie (+) / (-) Discount (op basis van de reële waarde) na IAS 39-impact	43,8%	35,7%
Marktkapitalisatie (in €)	606.862.252	508.108.250
Free float ²	88,17%	88,17%
Totaal aantal genoteerde aandelen	10.924.613	10.162.165
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	10.924.613	10.249.083
Gemiddeld dagelijks volume (in aandelen)	8.930	7.581
Omloopsnelheid ³	21,3%	19,5%
Brutodividend per aandeel (in €) ⁴	2,00	1,90
Brutorendement van het dividend ⁵	3,6%	3,8%

¹ Na aftrek van het dividend 2013/2014 betaald in november 2014.

² Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

³ Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

⁴ Zie sectie 7 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

⁵ Brutodividend per aandeel, vóór roerende voorheffing van 15% (in overeenstemming met de huidige fiscale wetgeving), gedeeld door de slotkoers.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

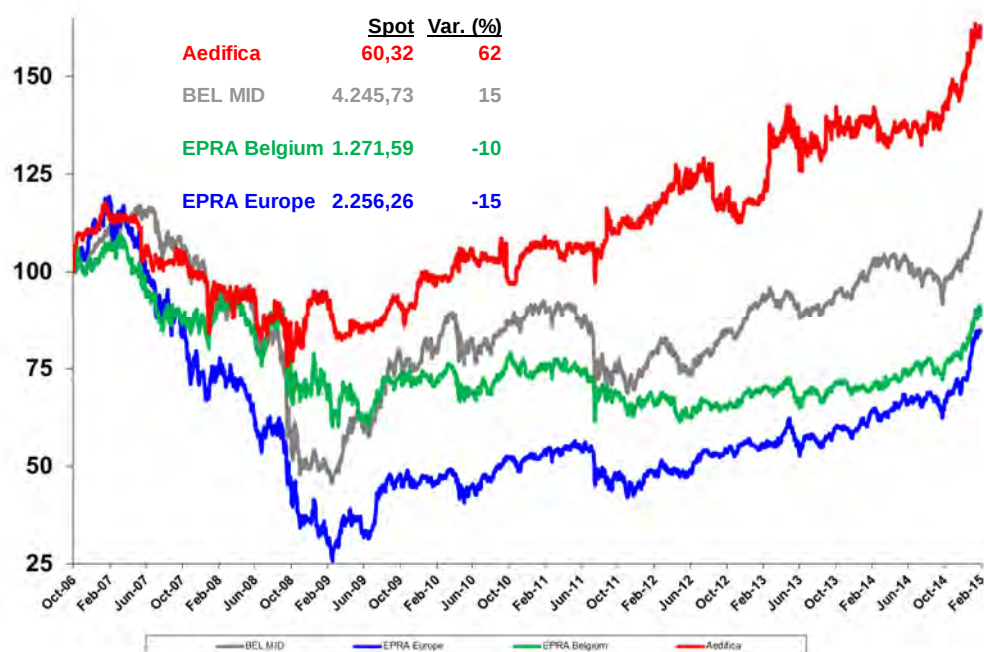
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De beurskoers en de volumes betreffen de periode tussen de datum van de beursgang en 20 februari 2015.

Total return van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 15 oktober 2010)²⁷.

Aandeelhouders	In % van het kapitaal
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsdonck Investment NV	5,46%
Free Float	88,17%
Totaal	100,00%

Het totaal aantal aandelen bedraagt 10.924.613.

4. Financiële kalender²⁸

Financiële kalender	
Tussentijdse verklaring 31.03.2015	12/05/2015
Jaarlijks persbericht 30.06.2015	3/09/2015
Jaarlijks financieel verslag 2014/2015	23/09/2015
Gewone algemene vergadering 2015	23/10/2015
Dividend - Coupon m.b.t. het boekjaar 2014/2015 ("ex-date")	28/10/2015
Tussentijdse verklaring 30.09.2015	17/11/2015
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2015	Februari 2016

²⁷ De kennisgevingen alsook de controlelijnen zijn op de website van Aedifica terug te vinden. De vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewetgeving ontvangen na 15 oktober 2010.

²⁸ Deze datums zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

IV. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁹

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽⁵⁾
Château Chenois	6.354	6.354	115	100,0%	859.500	859.500	1.074.900
New Philip	3.914	3.914	111	100,0%	470.600	470.600	580.700
Jardins de Provence	2.280	2.280	72	100,0%	386.300	386.300	379.800
Bel Air	5.350	5.350	161	100,0%	702.400	702.400	794.600
Residentie Grange des Champs	3.396	3.396	75	100,0%	415.600	415.600	488.400
Residentie Augustijn	4.832	4.832	94	100,0%	522.600	522.600	522.600
Ennea	1.848	1.848	35	100,0%	187.400	187.400	179.200
Kasteelhof	3.500	3.500	81	100,0%	338.900	338.900	489.300
Wielant	4.834	4.834	103	100,0%	520.600	520.600	605.700
Residentie Parc Palace	6.719	6.719	162	100,0%	1.215.700	1.215.700	1.292.200
Residentie Service	8.716	8.716	175	100,0%	1.250.500	1.250.500	1.049.400
Résidence du Golf	6.424	6.424	194	100,0%	751.400	751.400	1.146.200
Residentie Boneput	2.993	2.993	78	100,0%	439.600	439.600	516.100
Residentie Aux Deux Parcs	1.618	1.618	53	100,0%	255.100	255.100	305.700
Residentie L'Air du Temps	2.763	2.763	88	100,0%	450.000	450.000	505.400
Au Bon Vieux Temps	1.268	1.268	43	100,0%	196.000	196.000	174.700
Op Haanven	4.675	4.675	91	100,0%	401.200	401.200	440.100
Residentie Exclusiv	4.253	4.253	104	100,0%	688.900	688.900	656.800
Seniorie Mélopée	2.967	2.967	70	100,0%	478.000	478.000	385.700
La Boule de Cristal	1.290	1.290	41	100,0%	90.900	90.900	160.500
Les Charmes en Famenne	3.165	3.165	96	100,0%	292.200	292.200	340.600
Seniorerie La Pairelle	6.016	6.016	140	100,0%	743.500	743.500	681.400
Residentie Gaerveld	1.504	1.504	20	100,0%	163.700	163.700	165.600
Résidence du Plateau	8.069	8.069	143	100,0%	1.237.700	1.237.700	1.200.700
Seniorie de Maretak	5.684	5.684	122	100,0%	515.400	515.400	694.700
De Edelweis	6.914	6.914	105	100,0%	732.100	732.100	863.300
Bois de la Pierre	2.272	2.272	65	100,0%	429.700	429.700	417.900
Buitenhof	4.386	4.386	80	100,0%	533.300	533.300	636.700
Klein Veldeken	5.824	5.824	58	100,0%	611.500	611.500	663.300
Koning Albert I	7.775	7.775	110	100,0%	896.800	896.800	912.700
Eyckenborch	8.771	8.771	142	100,0%	1.071.800	1.071.800	856.700
Rietdijk	2.155	2.155	59	100,0%	327.600	327.600	342.100
Marie-Louise	1.959	1.959	0	100,0%	126.900	126.900	310.600
Gaerveld	6.994	6.994	115	100,0%	769.800	769.800	781.700

²⁹ De bekendmaking van de waarden per gebouw is niet in het belang van de aandeelhouder. De adressen van de gebouwen zijn beschikbaar in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2014 zijn vermeld in de respectievelijke persberichten.

De elf volgende gebouwen zijn eigendom van dochterondernemingen: De Stichel (De Stichel NV), Seniorenresidenz Mathilde (Aedifica Luxemburg I), Die Rose im Kalletal (Aedifica Luxemburg I), Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (Aedifica Luxemburg I), Senioreneinrichtung Haus Matthäus (Aedifica Luxemburg II), Bonifatius Seniorenzentrum (Aedifica Luxemburg II), Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (Aedifica Luxemburg II), Seniorenresidenz Am Stübchenbach (Aedifica Luxemburg III), Seniorenresidenz Kierspe (Aedifica Luxemburg III), La Ferme Blanche (Michri NV) en Villa Temporis (Villa Temporis CVBA). De volgende terreinen zijn eigendom van een dochteronderneming: het terrein gelegen in Wetteren waarop het woonzorgcentrum Overbeke is gebouwd (Overbeke BVBA) en het terrein gelegen in Brugge waarop een deel van het hotel Martin's Brugge is gebouwd (Aedifica Invest Brugge NV). Alle andere gebouwen zijn eigendom van Aedifica NV.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽⁵⁾
Larenschhof	6.988	6.988	117	100,0%	1.003.000	1.003.000	942.100
Ter Venne	6.634	6.634	102	100,0%	957.900	957.900	1.124.300
Pont d'Amour	4.364	4.364	74	100,0%	498.200	498.200	866.600
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.177	4.177	80	100,0%	240.400	240.400	317.200
't Hoge	2.055	2.055	62	100,0%	202.300	202.300	455.200
Helianthus	2.409	2.409	45	100,0%	232.300	232.300	451.300
Hestia	12.682	12.682	222	100,0%	1.300.900	1.300.900	1.545.700
Plantijn	5.958	5.958	110	100,0%	468.000	468.000	833.400
Salve	6.730	6.730	117	100,0%	837.300	837.300	866.700
AGO Herkenrath	4.000	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
AGO Dresden	5.098	5.098	116	100,0%	583.233	583.233	670.950
De Stichel	6.257	6.257	118	100,0%	643.100	643.100	660.800
Huize Lieve Moenssens	4.301	4.301	67	100,0%	321.650	321.650	348.400
AGO Kreischa	3.670	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
Haus Dottendorf	5.927	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
Goldene Au	4.141	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
Oase Binkom	4.076	4.076	111	100,0%	718.459	718.459	738.315
Oase Tienen ⁷	10.244	10.244	151	100,0%	1.090.039	1.090.039	1.071.226
Oase Aarschot Wissenstraat ⁷	11.917	11.917	133	100,0%	1.052.802	1.052.802	975.400
De Notelaar	8.651	8.651	94	100,0%	927.800	927.800	1.037.000
Overbeke	6.917	6.917	113	100,0%	773.500	773.500	825.800
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	3.448	75	100,0%	554.695	554.695	579.264
Die Rose im Kalletal	2.789	2.789	68	100,0%	489.910	489.910	518.754
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	3.497	80	100,0%	590.341	590.341	608.478
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	2.391	50	100,0%	354.666	354.666	365.823
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	3.967	80	100,0%	598.714	598.714	606.951
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	3.380	80	100,0%	567.466	567.466	577.980
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	5.874	130	100,0%	782.925	782.925	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	3.721	79	100,0%	548.395	548.395	546.987
Halmolen	9.200	9.200	140	100,0%	996.000	996.000	1.012.650
Villa Temporis	3.964	3.964	40	100,0%	284.000	284.000	353.800
La Ferme Blanche	1.697	1.697	61	100,0%	200.000	200.000	556.800
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"	322.606	322.606	6.293	100,0%	39.024.951	39.024.951	43.039.052

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Appartementsgebouwen	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽⁵⁾
Tervuren 13 A/B	4.628	621	3	64,7%	386.243	596.533	627.633
Zavel	4.655	3.342	30	85,2%	827.426	971.639	934.560
Complex Laken - Nieuwbrug	5.720	4.637	42	83,1%	543.968	654.640	677.578
De Goede 24-28	1.666	1.666	15	100,0%	177.543	177.543	214.253
Lombard 32	1.431	1.095	13	98,9%	214.897	217.237	178.343
Complex Louiza 331-333	4.871	1.509	8	87,6%	559.700	638.900	674.000
Zaterdagplein 6-10	3.769	2.365	24	87,9%	287.911	327.546	308.120
Broqueville 8	638	638	6	29,2%	20.058	68.586	70.308
Batavieren 71	552	312	3	100,0%	60.162	60.162	57.480
Tervuren 103	881	410	6	100,0%	124.934	124.944	120.605
Louis Hap 128	688	688	7	97,8%	78.419	80.219	77.458
Hoogstraat	2.630	1.380	20	83,2%	223.395	268.648	314.123
Residentie Palace	6.388	6.189	57	83,4%	490.000	587.800	711.800
Churchill 158	2.210	1.955	22	86,5%	230.901	266.976	267.838
Oudergem 237-239-241-266-272	1.739	1.739	22	77,8%	157.329	202.194	221.643
Edison	2.029	758	7	85,9%	104.336	121.423	138.265
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	96,7%	255.219	263.799	271.333
Ionesco	930	930	10	96,5%	93.142	96.562	98.895
Musset	562	472	6	85,6%	43.720	51.050	50.200
Giono & Hugo	1.412	1.412	15	95,2%	122.619	128.859	135.140
Antares	439	439	7	83,6%	34.342	41.092	39.323
Ring	11.381	7.227	88	100,0%	728.500	728.500	860.100
Residentie Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	89,2%	283.260	317.480	306.825
Residentie de Gerlache	6.794	6.174	75	86,8%	704.514	811.829	818.850
Complex Opperstraat	11.847	11.354	116	69,7%	1.850.340	1.850.340	1.477.013 ⁶
Louiza 131	1.110	694	9	74,8%	190.806	190.806	164.900 ⁶
Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1.978	1.930	31	74,1%	472.442	472.442	346.800 ⁶
Louiza 271	1.043	958	14	74,3%	203.641	203.641	148.100 ⁶
Dal 48	623	623	6	85,6%	110.640	110.640	89.100 ⁶
Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1.567	1.567	16	77,1%	340.400	340.400	263.800 ⁶
Freesias	3.635	3.138	37	60,9%	322.494	322.494	361.600 ⁶
Heliotropen	1.493	1.223	25	81,1%	225.372	225.372	175.300 ⁶
Livorno 20-22	1.326	1.326	12	87,7%	288.447	288.447	187.700 ⁶
Livorno 14	324	324	6	80,6%	42.218	42.218	34.100 ⁶
Residentie Chamaris	1.838	1.702	23	84,2%	437.900	437.900	354.610 ⁶
Stephanie's Corner	3.150	2.617	27	85,2%	446.741	524.396	522.568
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"	101.626	77.816	864	n.a.	11.683.980	12.813.258	12.300.264

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Hotels en andere	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽⁵⁾
Hotel Martin's Brugge	11.369	0	0	100,0%	1.598.628	1.598.628	1.199.220
Koning 35	1.813	0	0	100,0%	190.216	190.216	174.405
Martin's Klooster	6.935	0	0	100,0%	1.381.279	1.381.279	1.141.080
Bara 124-126 ⁷	1.539	0	0	0,0%	0	59.265	59.265
Corbais 18	292	292	1	100,0%	26.800	26.800	12.400
Carbon	5.715	0	0	100,0%	456.600	456.600	565.300
Eburon	4.016	0	0	100,0%	333.800	333.800	462.800
Ecu	1.960	0	0	100,0%	174.300	174.300	232.200
Eurotel	4.779	0	0	100,0%	291.500	291.500	377.700
Villa Bois de la Pierre	320	160	4	100,0%	31.000	31.000	40.100
Duysburgh	470	470	5	100,0%	63.200	63.200	40.300
Résidence du Lac	0	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
Totaal van de sector "Hotels en andere"	39.208	922	10	98,7%	4.578.023	4.637.288	4.335.470
TOTAAL van de investeringsgebouwen	463.439	401.344	7.167	n.a.	55.286.954	56.475.497	59.674.786 ⁶

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

² Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentiële en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

³ Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

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

⁵ Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. De GHW is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoedexperten. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen maken de experts abstractie van de gemeubelde bezetting.

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

⁷ Gedeeltelijk (Oase Tienen, Oase Aarschot Wissenstraat) of helemaal (Bara) in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1.2. Lopende projecten en renovaties

Projecten of renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv. bedrag	Reeds uitgevoerd op 31 december 2014	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
I. Lopende projecten						
Residentie Sporenpark	Beringen	17,4	12,3	5,1	2014/2015	Bouw van een nieuw rustoord
Hoogstraat	Brussel	1,9	1,6	0,3	2014/2015	Renovatie van een appartementsgebouw
Diversen	Diversen	2,4	2,0	0,4	2014/2015	Renovatie van 2 gebouwen
Martin's Brugge	Brugge	1,2	0,8	0,4	2014/2015	Gedeeltelijke renovatie van een hotel
Salve	Brasschaat	2,4	1,4	1,0	2015/2016	Renovatie en heropbouw van een rustoord
't Hoge	Kortrijk	4,9	2,5	2,4	2015/2016	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Helianthus	Melle	3,4	0,3	3,1	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Pont d'Amour	Dinant	7,9	4,5	3,4	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Marie-Louise	Wemmel	3,2	0,1	3,1	2015/2016	Renovatie en omvorming naar assistentiewoningen
Villa Temporis	Hasselt	9,6	1,5	8,1	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	9,8	0,4	9,4	2016/2017	Bouw van een rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2,9	0,0	2,9	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Aux Deux Parcs	Jette	1,9	0,0	1,9	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Air du Temps	Chênée	5,8	0,2	5,6	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen	7,6	0,0	7,6	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
La Ferme Blanche	Remicourt	6,0	0,0	6,0	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence du Lac	Brussel	5,0	0,0	5,0	2016/2017	Bouw van een appartementsgebouw
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7,0	0,0	7,0	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Oase Binkom	Binkom	2,2	0,0	2,2	2016/2017	Uitbreiding van een rustoord
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3,0	0,0	3,0	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Tervuren	Tervuren	24,0	0,0	24,0	2017/2018	Bouw van een nieuw rustoord
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Waver	1,8	1,8	0,0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel	0,2	0,2	0,0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Service-Residenz Schloss Bensberg	Bensberg	14,0	0,0	14,0	2014/2015	Acquisitie van een complex van assistentiewoningen
Leopoldspark	Leopoldsborg	20,0	0,0	20,0	2015/2016	Bouw van een nieuw rustoord
Oase projecten	Aarschot & Glabbeek	27,8	0,0	27,8	2015-2017	Bouw van 2 nieuwe rustoorden
Totaal		193,3	29,6	163,7		
Geactiveerde studiekosten		-	0,9	-		
Kleinere voortdurende renovaties		-	0,8	-		
Variatie van de reële waarde		-	-0,9	-		
Afrondingen		-	-0,3	-		
Bedrag op de balans			30,1			

95% van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale toekomstige investeringsbudget van 164 miljoen € zal in speciën betaald worden.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie

2.1. Verdeling per sector (in reële waarde)

Verdeling per sector (in reële waarde)	31 december 2014	30 juni 2014
Huisvesting voor senioren	70%	63%
Appartementsgebouwen	22%	27%
Hotels en andere	8%	10%

2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

Geografische verdeling (in reële waarde)	31 december 2014	30 juni 2014
België	89%	95%
Vlaanderen	46%	43%
Brussel	31%	38%
Wallonië	12%	14%
Duitsland	11%	5%

2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

Verdeling per gebouw (in reële waarde)	31 december 2014
Complex Opperstraat (appartementen)	3%
Gebouwen < 3%	97%

2.4. Aantal gebouwen per sector

Aantal gebouwen per sector	31 december 2014	30 juni 2014
Huisvesting voor senioren	66	52
Appartementsgebouwen	75	75
Hotels en andere	12	12
Totaal	153	139

2.5. Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (op basis van de reële waarde)

Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (reële waarde)	31 december 2014	30 juni 2014
Triple net huurovereenkomsten	66%	67%
Gebouwen van 0 tot 10 jaar oud die het voorwerp uitmaken van andere soorten huurovereenkomsten	19%	14%
Gebouwen van meer dan 10 jaar oud die het voorwerp uitmaken van andere soorten huurovereenkomsten	15%	19%

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.6. Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (op basis van de reële waarde)

Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 december 2014	30 juni 2014
≥ 15 jaar	78%	73%
< 15 jaar	22%	27%

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.

2.7. Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft

Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	31 december 2014	30 juni 2014
Huisvesting voor senioren	71%	63%
België	58%	57%
Armonea	13%	13%
Senior Living Group*	13%	16%
Orpea	12%	14%
Soprim@	8%	10%
Oase	5%	2%
Vulpia	3%	0%
Time for Quality	2%	0%
Andere	2%	2%
Duitsland	13%	6%
Residenz-Gruppe Bremen	8%	0%
AGO	3%	3%
Senator	1%	2%
Volkssolidarität	1%	1%
Hotels en andere	7%	9%
Martin's Hotels	5%	6%
Different Hotel Group	2%	3%
Andere huurders	22%	28%
Totaal	100%	100%

* Groep Korian-Medica

Halfjaarlijks financieel verslag

Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.8. Brutorendement per sector³⁰ (in functie van de reële waarde)

Brutorendement per sector (in functie van de reële waarde)	31 december 2014	30 juni 2014
Huisvesting voor senioren	5,9%	6,0%
Appartementsgebouwen	5,5%	5,8%
Hotels en andere	6,2%	6,2%
Gemiddeld	5,9%	5,9%

2.9. Bezettingsgraad³¹

2.9.1. Gemeubelde appartementsgebouwen

Bezettingsgraad (Gemeubelde appartementsgebouwen)	
Dec 2014	73,2%
Dec 2013	77,8%

2.9.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
Dec 2014	97,7%
Juni 2014	97,6%
Dec 2013	96,7%

³⁰ Het brutorendement wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden met begrip van huurgaranties) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen)

- Voor de gemeubelde appartementen: (Omzetcijfer op 31 december 2014 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill+ meubelen).

³¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huren) / (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 tijdens het semester. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, aangezien de methodologie verschillend is.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. De vastgoedmarkt

3.1. De Belgische vastgoedmarkt ³²

De residentiële vastgoedmarkt houdt ook in 2014 stand wat het prijsniveau betreft, maar ziet de activiteit verder afkalven. Op de secundaire markt, de verkoping onder registratierechten, daalde het aantal verkopen van eengezinswoningen in 2012 met 6%. In 2013 en in 2014 blijft het aantal gehandhaafd omtrent 80.000 eenheden telkens door een sterk vierde trimester. Het prijspeil met 228.000 € als gemiddelde evolueert amper (+ 0,2%).

De striktere kredietpolitiek die door de banken wordt gevoerd laat zich gevoelen. Een financieringslimiet tot 80% van de marktconforme prijs lijkt steeds meer richtinggevend. Dit betekent al snel dat de koper, rekening houdend met de transactie- en leningskosten over één derde van de aankoop prijs als eigen middelen dient te beschikken of gemiddeld 76.000 €.

Het appartement als goedkope alternatief kende hierdoor in 2012 nog een toenemende interesse (+2% in aantal transacties), maar stagneert sindsdien zowel qua activiteit als qua prijs gemiddelde.

De grootste klap laat zich bij de bouwgronden gevoelen: deze markt kalft met nogmaals 10% af tot omtrent 14.500 verkochte percelen, wat reeds 46% minder is dan bij het recentere hoogtepunt in 2005 en nog amper een kwart is t.o.v. het historische hoogtepunt in 1973. Het prijspeil blijft in Vlaanderen toenemen met omtrent 5% en stagneren in Wallonië.

Deze inkrimping zet zich logisch door op de bouwmarkt. Het aantal begonnen eengezinswoningen blijft sinds 2011 schommelen omtrent 20.000, wat één derde minder is dan in de negentiger jaren. Het aantal opgestarte appartementen per gebouw stijgt voor het eerst uit tot 10 units. Het totaal aantal units situeert zich sinds 2009 omtrent 23.000 en veert in 2014 met één vijfde op tot 28.500. Het appartement gaat stilaan 60% van de nieuwbouw vertegenwoordigen tegenover 40% voor de eengezinswoningen. Opvallend is dat voor beide segmenten geldt dat nagenoeg 80% van de nieuwbouw in Vlaanderen wordt gerealiseerd tegenover een aandeel van 63% voor de verkopen op de secundaire markt.

Het perspectief dat door het aantal bouwvergunningen wordt aangeleverd oogt voorzichtig positief. Voor de eengezinswoningen eindigen we omtrent 23.700 eenheden (+13%) en appartementen stevenen zelfs af op 34.000 eenheden (+20%). Het valt echter te vrezen dat deze vergunningen niet allemaal op korte termijn zullen omgezet worden in een effectieve opstart.

De verwachtingen van de woningmarkt in de nabije toekomst bij een gelijkblijvende omgeving op fiscaal en economische vlak is dat de kerngroep van kopers geleidelijk opschuift richting 40-45 jarigen. De behoefte van eigen kapitaal (1/3 van de aankoop prijs) is voor jongeren te zwaar.

Het steeds toenemen van de levensverwachting voor ouderen heeft immers ook als gevolg dat kapitalen uit successies later vrijkomen. Bovendien geldt voor de ouderen dat zij steeds meer hun kapitaal moeten aanspreken omdat de intresten als aanvulling op hun pensioen te laag zijn om in hun behoeften te voorzien.

³² Op 7 januari 2015 opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De duurdere woningen kregen in 2012 reeds een rake klap te verwerken door de gewijzigde fiscaliteit (belasting op het voordeel van alle aard voor gratis of goedkope bewoning) en vaak ook de onaangepastheid van de villa aan de huidige behoeften van onderhoud en bereikbaarheid. In dit segment zijn prijsreducties van 40% legio. Het midden-gamma houdt stand, maar kent een gevoelige vertraging van het verkoopsritme.

Voor jongere gezinnen geldt het dilemma: ofwel opteren voor de lagere prijssegmenten in functie van het beschikbare startkapitaal, ofwel opteren voor meer kwaliteit en zich richten op de huurmarkt. Hier bevindt zich het grootste knelpunt. De ruimere appartementen en de middelgrote woningen zijn sinds 1996 zeer snel uit de huurmarkt verdwenen omdat ze geen gegadigden vonden op de huurmarkt en werden gekocht voor eigen bewoning. De behoefte aan dergelijke panden op de huurmarkt is in ijltempo toegenomen. Voor eigenaars-verhuurders levert dit segment een toenemende vraag op van financieel sterkere huurders met een langere tijdshorizon. Punt is echter redelijk te blijven in de rendementsverwachtingen en deze te spiegelen aan de huidige lage intresten op financiële producten.

3.2. De markt van de gemeubelde appartementen in België

De markt van gemeubelde appartementen in België wordt gekenmerkt door een versnippering op het vlak van de uitbaters en een zeer gevarieerd aanbod (van een eenvoudige verhuring van gemeubelde appartementen tot een verhuring waarbij verschillende diensten worden aangeboden, of nog een verhuring op zeer korte termijn (een dag) tot een klassiekere verhuring op maandbasis, enz.). Bovendien wordt deze markt gekenmerkt door een gebrek aan transparantie. Deze deelmarkt is, voor zover Aedifica bekend, nog niet het voorwerp geweest van onafhankelijke marktstudies.

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

De evolutie van de markt werd tot eind 2008 gekenmerkt door een stijging van de vraag en een stijging van de huurprijzen. De wereldwijde financiële crisis heeft echter sedert de lente van 2009 deze markttrend omgekeerd. Minstens is er sprake van een fenomeen van verhoogde volatiliteit van zowel de bezettingsgraden als de tarieven.

In het Vlaamse Gewest is deze verhuring van gemeubelde appartementen voorwerp van een wettelijke reglementering in het kader van het Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies. In het Brussels Gewest werd recent ook een ordonnantie aangenomen waarin de gemeubelde verhuring van appartementen met dienstverlening in bepaalde gevallen in een regelgevend kader voor toeristische logies wordt opgenomen (Ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies).

3.3. De markt van de huisvesting voor senioren

3.3.1. België³³

In de sector van de rust – en verzorgingstehuizen stellen we in 2014 een stagnatie vast van het aantal tehuizen op 1.526 (-11 t.o.v. 2012). Wel is het totaal aantal bedden toegenomen met 1,2% tot 138.880. De sterkste groei registreren we bij de Vzw's in Vlaanderen met 1,9%.

De bezettingsgraad blijft zeer hoog scoren en de financiële resultaten blijven stabiel. Op de investeringsmarkt komen steeds meer institutionele beleggers aan bod zoals verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen voor wie de zeer lange termijnvisie met geïndexeerde inkomsten als verwachting voorop staan.

Dit brengt de vooropgestelde huurrendementen onder neerwaartse en dus de verkoopprijzen onder opwaartse druk. De belangrijkste uitdaging voor de toekomst wordt echter enerzijds voor de overheid de continuïteit van de zorg te blijven ondersteunen door een passend subsidiebeleid. Voor de exploitanten wordt efficiëntie steeds meer het parool om de vereiste zorg te blijven bieden. Voor investeerders mogen de verscherpte rendementen geen aanleiding geven tot inlevering op kwaliteit van de gebouwen en de inrichting. Vastgoed in het algemeen en eigendommen die hun bestaansreden vinden in de exploitatie, zoals rusthuizen of hotels, zullen ook in de toekomst moeten inspelen op wijzigingen in behoeften en regelgeving. De draagkracht en de aanpasbaarheid van het gebouw vormen dan ook de basis voor de vereiste rentabiliteit op lange termijn.

3.3.2. Duitsland³⁴

Algemene tendensen

De vergrijzing van de bevolking en de stijging van de levensverwachting spelen in Duitsland in het bijzonder een belangrijke rol. Duitsland telt ongeveer 81 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar (21%) en ongeveer 8 miljoen ouder dan 75 jaar (10%). De vergrijzing van de bevolking zal nog toenemen door de vergrijzing van de babyboomgeneratie in de komende decennia. Hierdoor zal ook de specifieke huisvestingsbehoefte voor senioren in de komende decennia toenemen.

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

Vandaag zijn er ca. 880.000 “rustoordbedden” beschikbaar in Duitsland, verspreid over meer dan 12.000 rustoorden. Deze worden uitgebaat door operatoren zonder winstoogmerk (ca. 54,4%), private operatoren (ca. 40,5%) of publieke operatoren (ca. 5,1%) in een sterk gefragmenteerde markt. Het marktaandeel van de vijf grootste operatoren bedraagt minder dan 10%.

³³ Op 7 januari 2015 opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim CVBA.

³⁴ Op 19 december 2014 opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van CBRE GmbH.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Investeringsmarkt

De markt voor investeringen in gepaste rustoorden bleef groeien in 2014. Dit blijkt niet enkel uit de stijgende vraag van investeerders die al actief zijn op de markt, maar ook uit de steeds grotere aantallen internationale investeerders. Die blijven toestromen op de markt nadat ze hebben ontdekt dat dit soort panden een categorie van activa is die gevrijwaard is door demografische tendensen.

Het transactievolume van rustoorden bedroeg minstens 700 miljoen € in 2013. We mogen aannemen dat dit volume geëvenaard zal worden in 2014, niet in het minst omwille van de stijgende multiplicators die steeds vaker hoger zijn dan 15 keer de huurinkomsten.

Naast de nieuwe internationale investeerders zijn er steeds meer investeerders die op de markt komen om panden op te delen in individuele eenheden die vervolgens worden aangeboden aan privé-investeerders. Zij genereren veel meerwaarde die de rendementen doen dalen. Vooral nieuwe gebouwen trekken dit type investeerder aan. Het effect hiervan is dat de gevestigde institutionele investeerders (speciale fondsen en gesloten fondsen) hun tot nu toe relatief inflexibele criteria voor acquisities ter discussie zullen moeten stellen.

In 2012 en in het begin van 2013 werden acquisities uitgevoerd op basis van multiplicators tussen 13,5 tot 13,8 keer de huurprijs. Recentere operaties worden uitgevoerd op basis van multiplicators die over het algemeen tot 15 keer bedragen. De stijgende tendens van de vraag naar verschillende types gebouwen tekent zich nu duidelijk af.

3.4. De markt van de hotels³⁵

De Belgische hotelsector kende, op basis van de cijfers tot en met november, in het algemeen een lichte stijging van de bezettingsgraad (tot $\pm 73,5\%$). De licht positieve evolutie van 2013 kon dus ook in 2014 verder doorgetrokken worden. De RevPar (Revenu per Available Room) ging er met bijna 2% op vooruit doch de gemiddelde prijzen kenden een lichte daling ($-0,9\%$).

Op regionaal gebied blijven de Vlaamse kunststeden het goed doen. Na de vooruitgang in 2013 lagen ook de cijfers van de maandelijkse bezettingsgraden (tot eind november 2014), op oktober na, constant boven deze van 2013. Op basis van een responsgraad van ongeveer 50% van de kamers bedroeg de bezettingsgraad van de Leuvense hotels over deze periode ruim 74% met een piek in september van bijna 84%. In Brugge lag de bezettingsgraad voor dezelfde periode op ongeveer 73% met een zomerpiek in augustus waarbij de bezettingsgraad boven de 90% uitkwam.

De werken aan het nieuwe hotel Tafelrond (4*, 44 kamers) aan de Grote Markt in Leuven gaan intussen verder. De opening is voorzien eind 2015. In Brugge zijn er voor zover bekend op korte termijn geen nieuwe hotelontwikkelingen.

³⁵ Op 7 januari 2015 opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van De Crombrughe & Partners NV.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De bezettingsgraad van de Limburgse hotels blijft ver onder deze van de andere Vlaamse provincies liggen. Er zijn wel sterke verschillen tussen de verschillende hotelcategorieën. De 3* en vooral 4* hotels halen merkelijk betere bezettingsgraden doch deze liggen onder het niveau van 2013. (op basis van gemiddelde responsgraad van 29% van het aantal 3* en 4* hotels). De globale bezettingsgraad van alle hotelcategorieën tot en met eind november bedroeg minder dan 50% daar waar dit in 2013 boven de 55% lag.

Op investeringsgebied werd een Franse groep eigenaar van twee hotels in Waterloo uitgebaat door de hotelgroep Martin's. Ook het failliete hotel Le Méridien in Brussel veranderde van eigenaar en zal voortaan uitgebaat worden door Hilton.

Het totale investeringsvolume in de EMEA regio klokte eind oktober af op ongeveer 9 miljard € waardoor eenzelfde prestatie als in 2013 (± 10 miljard €) haalbaar lijkt.

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Verslag van de vastgoeddeskundigen³⁶

Geachte,

Wij hebben het genoegen om u onze raming van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 31 december 2014 voor te leggen.

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

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

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

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 970.717.203 €³⁷ op 31 december 2014, waarvan 940.603.116 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie³⁸. Heden bedragen de contractuele huurgelden 55.286.954 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,88%³⁹ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen. In de veronderstelling dat alle gebouwen, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100 % verhuurd zouden zijn, waarbij de heden niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 56.475.497 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 6,00%⁴⁰ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen.

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

³⁶ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrughe & Partners NV, Stadim CVBA en CBRE GmbH.

³⁷ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "II.A. Activa bestemd voor verkoop").

³⁸ Met inbegrip van de gebouwen die in de balans zijn opgenomen onder lijn "II.A. Activa bestemd voor verkoop".

³⁹ 5,86% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

⁴⁰ 5,98% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- De reële waarde of fair value wordt door de normen IAS 40 en IFRS 13 gedefinieerd als de prijs die in geval van verkoop van activa zou worden ontvangen of in geval van overdracht van passiva zou worden betaald, naar aanleiding van een gewone transactie tussen marktdeelnemers op datum van de waardering. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven ook een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cash flow), redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.
- De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien er in grote mate “fiscal engineering” wordt toegepast in verschillende vormen (volkomen wettelijk trouwens), de impact van de transactiekosten op grote investeringsgebouwen waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen € bedraagt, beperkt is tot 2,5 %. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5 % aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025.

De eigendommen die zich onder deze drempel van 2,5 miljoen € bevinden, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de “waarde kosten koper”, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.

Patrizia Tortolani, MRICS, de Crombrugghe & Partners NV, op 17 februari 2015

Céline Janssens, MRE, MRICS en Katrien Van Grieken, MRE, Stadim CVBA, op 12 februari 2015

Dr. Henrik Baumunk en Andreas Polter, CBRE GmbH, op 7 januari 2015

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

V. Geconsolideerde verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000)	Toelicht.	31/12/2014	31/12/2013
I. Huurinkomsten		22.914	19.453
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-5	-45
Nettohuurresultaat		22.909	19.408
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		17	14
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		602	481
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		-602	-481
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-762	-779
Vastgoedresultaat		22.164	18.643
IX. Technische kosten		-548	-440
X. Commerciële kosten		-227	-246
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-69	-73
XII. Beheerkosten vastgoed		-386	-385
XIII. Andere vastgoedkosten		-608	-593
Vastgoedkosten		-1.838	-1.737
Operationeel vastgoedresultaat		20.326	16.906
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-2.352	-1.999
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		25	-19
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		17.999	14.888
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		12.722	990
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
Operationeel resultaat		30.721	15.878
XX. Financiële opbrengsten		443	128
XXI. Nettointerestkosten		-6.035	-5.329
XXII. Andere financiële kosten		-463	-378
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	-3.294	926
Financieel resultaat		-9.349	-4.653
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen		21.372	11.225
XXV. Vennootschapsbelasting		-267	131
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen		-267	131
Nettoresultaat		21.105	11.356
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		21.105	11.356
Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	2,04	1,15
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	2,04	1,15

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	31/12/2014	31/12/2013
I. Nettoresultaat	21.105	11.356
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.016	-2.378
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-3.432	1.493
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Globaal resultaat	10.657	10.471
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	10.657	10.471

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	Toelicht.	31/12/2014	30/06/2014
I. Vaste activa			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		24	21
C. Vastgoedbeleggingen	6	964.055	784.980
D. Andere materiële vaste activa		1.703	1.911
E. Financiële vaste activa		587	461
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		148	244
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
Totaal vaste activa		968.373	789.473
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	6	6.662	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		3.557	2.938
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		668	495
F. Kas en kasequivalenten	8	4.953	1.156
G. Overlopende rekeningen		453	661
Totaal vlottende activa		16.293	5.250
TOTAAL ACTIVA		984.666	794.723

Halfjaarlijks financieel verslag

Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelicht.	31/12/2014	30/06/2014
(x 1.000 €)			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	7	281.815	264.231
B. Uitgiftepremies		80.808	64.729
C. Reserves		38.250	46.730
D. Nettoresultaat van het boekjaar		21.105	21.385
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		421.978	397.075
II. Minderheidsbelangen		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		421.978	397.075
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	8	467.420	274.955
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		45.546	37.774
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9	44.424	37.774
b. Andere	16	1.122	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		1.655	0
Totaal langlopende verplichtingen		514.621	312.729
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	8	30.875	70.945
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a. Exit taks		1.978	615
b. Andere		11.741	10.305
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		3.473	3.054
Totaal kortlopende verplichtingen		48.067	84.919
TOTAAL VERPLICHTINGEN		562.688	397.648
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		984.666	794.723

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Halfjaar afgesloten op 31 december
(x 1.000 €)

	31/12/2014	31/12/2013
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	21.105	11.356
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	267	-131
Afschrijvingen	329	293
Waardeverminderingen	2	34
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-12.722	-990
Gerealiseerde nettomeerwaarden	0	0
Financieel resultaat	9.349	4.653
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-620	-449
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	-173	50
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	208	215
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	149	123
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	504	-158
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	18.398	14.996
Betaalde belastingen	-141	-90
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	18.257	14.906
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-8	-5
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-49.280	-30.699
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-115	-262
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-18.808	-17.008
Verkoop van vastgoedbeleggingen	10.469	0
Nettovariatie van de niet vlottende vorderingen	0	0
Netto-investeringen in overige vaste activa	0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-57.742	-47.974
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	0	0
Verkoop van eigen aandelen	56	28
Dividend van het voorbije boekjaar	-8.891	-16.211
Nettovariatie van bankkredietlijnen	152.395	71.099
Nettovariatie van de andere leningen	0	0
Netto betaalde financiële lasten	-6.249	-5.504
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-36.258	-10.108
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-57.771	-5.183
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	43.282	34.121
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	3.797	1.053
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van de periode	1.156	725
Totale kasstroom van de periode	3.797	1.053
Kas- en kasequivalenten op het einde van de periode	4.953	1.778

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Halfjaar afgesloten op (x 1.000 €)	01/07/2013	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	31/12/2013
Kapitaal	248.072	0	0	0	0	0	0	248.072
Uitgiftepremies	64.730	0	0	0	0	0	0	64.730
Reserves	41.686	0	0	28	-885	11.460	1	52.290
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	82.798	0	0	0	0	9.067	0	91.865
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.848	0	0	0	-2.378	0	0	-16.226
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16.637	0	0	0	1.493	-137	0	-15.281
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-17.467	0	0	0	0	1.737	0	-15.730
h. Reserve voor eigen aandelen	-84	0	0	28	0	0	0	-56
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0	0	0	0	0	0	0
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	6.924	0	0	0	0	793	1	7.718
	27.671	0	0	0	11.356	-27.671	0	11.356
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	382.159	0	0	28	10.471	-16.211	1	376.448
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	382.159	0	0	28	10.471	-16.211	1	376.448

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaar afgesloten op (x 1.000 €)	01/07/2014	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	31/12/2014
Kapitaal	264.231	0	17.584	0	0	0	0	281.815
Uitgiftepremies	64.729	0	16.079	0	0	0	0	80.808
Reserves	46.730	0	0	56	-10.448	1.912	0	38.250
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	91.863	0	0	0	0	3.816	0	95.679
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-17.582	0	0	0	-7.016	0	-1	-24.599
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	-19.484	0	0	0	-3.432	-1	0	-22.917
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	-15.729	0	0	0	0	-2.989	1	-18.717
h. Reserve voor eigen aandelen	-56	0	0	56	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0	0	0	0	244	0	244
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	7.718	0	0	0	0	842	0	8.560
Resultaat van het boekjaar	21.385	0	0	0	21.105	-21.385	0	21.105
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	397.075	0	33.663	56	10.657	-19.473	0	421.978
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	397.075	0	33.663	56	10.657	-19.473	0	421.978

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Toelichtingen

6.1. Toelichting 1: algemene informatie

Aedifica NV (in het halfjaarverslag de “vennootschap” of de “moedermaatschappij” genoemd) is een openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht en is als naamloze vennootschap opgericht. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 7 vermeld. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is op volgend adres gevestigd: Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70)

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentie inzake investeringen in residentieel vastgoed wil profileren. Aedifica onderscheidt zich door haar strategie: deze bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. 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.

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

De aandelen van de vennootschap zijn sinds oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels.

Het boekjaar van Aedifica loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De geconsolideerde verkorte staten op 31 december 2014 werden door de Raad van bestuur op 23 februari 2015 goedgekeurd voor publicatie op 24 februari 2015 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar jaarlijks financieel verslag 2013/2014 gepubliceerd heeft).

6.2. Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarrekening

De geconsolideerde verkorte staten dekken de periode van 1 juli tot 31 december 2014. Ze zijn opgesteld volgens de “International Financial Reporting Standards” (“IFRS”) en de bijhorende “International Financial Reporting Interpretations Committee” (“IFRIC”) interpretaties, gepubliceerd en van kracht op 31 december 2014, die werden goedgekeurd door de Europese Unie (“EU”), en in het bijzonder de norm IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving”. Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de “International Accounting Standards Board” (“IASB”) die van kracht zijn op 31 december 2014, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS 39-norm niet relevant zijn voor de groep. De geconsolideerde verkorte staten zijn ook opgesteld in

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De geconsolideerde verkorte staten zijn opgesteld in euro en zijn in duizenden euro's voorgesteld en in verkorte versie, zoals toegestaan door de norm IAS 34. Deze moeten samen met de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2014 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 gelezen worden.

De geconsolideerde verkorte staten zijn opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost, met uitzondering van de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa bestemd voor verkoop en indekkingsinstrumenten (in het bijzonder derivaten), en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdshorizon.

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2014, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde verkorte halfjaarrekening:

- Nieuwe IFRS-norm 12 "Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten";
- Nieuwe IFRS-norm 11 "Gezamenlijke overeenkomsten";
- Nieuwe IFRS-norm 10 "Geconsolideerde jaarrekening";
- Wijziging van de IAS-norm 27 "Enkelvoudige jaarrekening";
- Wijziging van de IAS-norm 28 "Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures";
- Wijziging van de IAS-norm 32 "Presentatie – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen";
- Wijzigingen van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 11 en IFRS-norm 12 "Overgangsleidraden";
- Wijzigingen van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IAS-norm 27 "Beleggingsentiteiten";
- Wijziging van de IAS-norm 36 "Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa";
- Wijziging van de IAS-norm 39 "Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting";
- Nieuwe IFRIC-interpretatie 21 "Heffingen";
- Jaarlijkse verbeteringen in IFRSs cyclus 2011-2013, gepubliceerd in december 2013;
- Jaarlijkse verbeteringen in IFRSs cyclus 2010-2012, gepubliceerd in december 2013;
- Wijziging van de IAS-norm 19 "Toegezegde pensioenregelingen: bijdragen van werknemers".

De normen, wijzigingen en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet bindend zijn, zijn niet anticipatief ingevoerd en worden momenteel door de groep geanalyseerd.

Toelichting 2.2: Samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2 van de geconsolideerde jaarrekening 2013/2014 (zie bladzijde 121 tot 125 van het

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

jaarlijks financieel verslag 2013/2014). Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast.

6.3. Toelichting 3: gesegmenteerde informatie

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

- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen en gebouwen met assistentiewoningen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die vaak een triple net rendement opleveren (hetgeen de lage beheerskosten verklaart).
- Appartementsgebouwen: het betreft in steden gelegen appartementsgebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een “triple net” rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

(x 1.000 €)	31/12/2014					
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	15.120	5.848	2.000	0	-54	22.914
Nettohuurresultaat	15.120	5.843	2.000	0	-54	22.909
Vastgoedresultaat	15.120	5.098	2.000	0	-54	22.164
Operationeel vastgoedresultaat	15.105	3.341	1.977	-43	-54	20.326
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.107	3.340	1.977	-2.425	0	17.999
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	656.278	210.886	73.439	0	0	940.603
Projectontwikkelingen	0	0	0	30.114	0	30.114
VASTGOEDBELEGGINGEN						970.717
Andere activa	0	0	0	13.949	0	13.949
TOTAAL ACTIVA						984.666

(x 1.000 €)	31/12/2013					
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	11.403	6.039	2.062	0	-51	19.453
Nettohuurresultaat	11.403	5.994	2.062	0	-51	19.408
Vastgoedresultaat	11.403	5.230	2.061	0	-51	18.643
Operationeel vastgoedresultaat	11.402	3.550	2.042	-37	-51	16.906
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.402	3.542	2.041	-2.097	0	14.888
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	421.231	208.045	73.264	0	0	702.540
Projectontwikkelingen	0	0	0	25.704	0	25.704
VASTGOEDBELEGGINGEN						728.244
Andere activa	0	0	0	10.497	0	10.497
TOTAAL ACTIVA						738.741

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.4. Toelichting 4: seizoensgebonden of cyclisch karakter van de activiteiten

Binnen de drie segmenten van Aedifica is enkel het segment van de appartementsgebouwen seizoengebonden. Dit seizoenseffect beïnvloedt de omzet (traditioneel hoger in de lente en de herfst dan in de zomer en de winter) en het operationeel resultaat van de appartementen die gemeubeld worden verhuurd. Deze schommelingen worden doorgaans over de duur van een semester (in geval van een gunstige economische conjunctuur) afgevlakt. In geval van een slechte conjunctuur kan men sterkere seizoenschommelingen gedurende de zwakkere maanden waarnemen.

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 voorgesteld (onderdeel "marktrisico's").

6.5. Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

Geen enkel ongebruikelijk operationeel element moet worden gemeld voor het betrokken semester, met uitzondering van een niet-recurrente opbrengst van 0,4 miljoen € die in de financiële opbrengsten is geboekt en die de vergoeding vertegenwoordigt die Aedifica ontving naar aanleiding van de partiële splitsing van 4 december 2014 ter vergoeding voor de toekenning van het volledig dividendrecht voor het lopend boekjaar aan de aandelen die die dag zijn uitgegeven.

Volledigheidshalve herinneren we eraan dat de financiële opbrengsten van 2013/2014 niet-recurrente opbrengsten van 0,6 miljoen € omvatten die voortvloeiden uit de twee inbrengen in natura van 12 en 30 juni 2014 (op het einde van het tweede semester van het boekjaar 2013/2014), en die het dividend vertegenwoordigden dat werd verwacht voor de periode van 1 juli 2013 tot de dag vóór de inbreng en dat door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste is genomen.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.6. Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	TOTAAL
Boekwaarde op 01/07/2013	614.211	28.633	642.844
Verwervingen	95.975	0	95.975
Verkoop	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	0	782	782
Geactiveerde personeelskosten	0	30	30
Andere geactiveerde kosten	2.786	38.747	41.533
In exploitatie opgenomen	47.165	-47.165	0
Variatie van de reële waarde	5.652	-1.836	3.816
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Boekwaarde op 30/06/2014	765.789	19.191	784.980
Boekwaarde op 01/07/2014	765.789	19.191	784.980
Verwervingen	170.823	0	170.823
Verkoop	-10.522	0	-10.522
Geactiveerde interestlasten	0	320	320
Geactiveerde personeelskosten	0	18	18
Andere geactiveerde kosten	611	11.765	12.376
In exploitatie opgenomen	7.165	-7.165	0
Variatie van de reële waarde	6.737	5.985	12.722
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-6.662	0	-6.662
Boekwaarde op 31/12/2014	933.941	30.114	964.055

Naast de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen die in de balans zijn opgenomen op lijn "I.C. Vastgoedbeleggingen" onder de vaste activa, bevat de balans eveneens vastgoed op lijn "II.A. Activa bestemd voor verkoop" onder de vlottende activa, ten bedrage van 6.662 k€. Het betreft vastgoed dat op 31 december 2014 te koop is aangeboden (assistentiewoningen in Tienen en Aarschot) of dat het voorwerp uitmaakt van een nog te verlijden koopakte (semi-industrieel gebouw Bara in Brussel, zie toelichting 14).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De voornaamste acquisities van vastgoedbeleggingen gedurende dit halfjaar zijn de volgende:

Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (miljoen €)	Rechtspersonen register	Verwervings-datum**	Wijze van integratie
Woon & Zorg VG Aarschot BVBA	Huisvesting voor senioren	24	0836.667.164	10/07/2014	Verwerving van aandelen en latere fusie
Woon & Zorg VG Tienen BVBA	Huisvesting voor senioren	20	0836.667.956	29/08/2014	Verwerving van aandelen en latere fusie
Halmolen	Huisvesting voor senioren	18	-	11/12/2014	Verwerving van gebouw
La Réserve Invest NV Krentzen BVBA Overbeke BVBA	Huisvesting voor senioren	29	0472.563.511 0831.847.551 0816.956.665	4/12/2014	Partiële splitsing, verwervingen van aandelen en latere fusie
Aedifica Luxemburg I SARL	Huisvesting voor senioren	24	B128048	16/12/2014	Verwerving van aandelen
Aedifica Luxemburg II SARL	Huisvesting voor senioren	22	B139725	16/12/2014	Verwerving van aandelen
Aedifica Luxemburg III SARL	Huisvesting voor senioren	20	B143704	16/12/2014	Verwerving van aandelen
Michri NV	Huisvesting voor senioren	4	0862.001.188	18/12/2014	Verwerving van aandelen
Villa Temporis CVBA	Huisvesting voor senioren	5	0442.682.066	18/12/2014	Verwerving van aandelen
Totaal		166			

* om volgende items te bepalen: het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen.

** en datum van opname in resultaat.

6.7. Toelichting 7: kapitaal

Aedifica heeft op 24 november 2014 een kapitaalverhoging van ca. 11 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de creatie van 218.409 nieuwe aandelen in het kader van het keuzedividend 2013/2014. De details van deze kapitaalverhoging zijn in sectie 3.2. van het tussentijdse beheersverslag beschikbaar. Daarnaast heeft Aedifica op 4 december 2014 een kapitaalverhoging van ca. 23 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door partiële splitsing van de NV La Réserve Invest die de acquisitie van twee sites voor de huisvesting voor senioren in Olen en Wetteren heeft mogelijk gemaakt.

Het kapitaal is op de volgende manier geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie op 01/07/2014	10.249.117	270.451
Keuzedividend	218.409	5.763
Partiële splitsing NV La Réserve Invest	457.087	12.062
Situatie op 31/12/2014	10.924.613	288.276

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met de IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de transparantieverklaringen ontvangen door de vennootschap tot en met 31/12/2014):

Aandeelhouders	Deel van het kapitaal
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsdonck Investment NV (via Finasucre NV)	5,46%
Free float	88,17%
Totaal	100,00%

De kapitaalverhogingen tot 30 juni 2014 worden toegelicht in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of aan toonder of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op een stem. Alle aandelen Aedifica zijn genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels.

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

6.8. Toelichting 8: kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2014	30/06/2014
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	467.420	274.955
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	30.875	70.945
TOTAAL	498.295	345.900

Aedifica beschikt op 31 december 2014 over kredieten (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs” volgens IAS 39) verleend door acht banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Bayerische Landesbank, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING en KBC Bank) ten bedrage van 551 miljoen €:

- Aedifica kan 534 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60%, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 75% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, met een rentevoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt hiernaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 17 miljoen € met vaste rentevoet tussen 3,1% en 5,8%.

De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen het effect van de afdekkingsinstrumenten was 3,0% na activering van tussentijdse interesten (3,8% over het volledige boekjaar 2013/2014) of 3,2% voor activering van tussentijdse interesten (4,0% over het volledige boekjaar 2013/2014).

Halfjaarlijks financieel verslag

Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Op 31 december 2014 heeft de groep geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn 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 13 Duitse gebouwen van de groep in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV.

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

- 2014/2015:	0
- 2015/2016:	85
- 2016/2017:	150
- 2017/2018:	92
- 2018/2019:	102
- 2019/2020:	80
- 2020/2021:	2
- 2021/2022:	25
- > 2022/2023:	<u>15</u>
- Afgesloten lijnen op 31 december 2014	551

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om haar schuld te schatten. De netto financiële schuld is gelijk aan het totaal van de kort- en langlopende financiële schulden verminderd met kas en kasequivalenten. De netto financiële schuld houdt geen rekening met de reële waarde van de aan de schuld verbonden derivaten. De definitie van de netto financiële schuld zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

(x 1.000 €)	31/12/2014	30/06/2014
Financiële schulden	498.295	345.900
Min: Kas en kasequivalenten	-4.953	-1.156
NETTO FINANCIËLE SCHULD	493.342	344.744

6.9. Toelichting 9: indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader :

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens ("cash flow hedges"). Alle indekkingen (interest rate swaps of "IRS", "multi-callable interest rate swaps" of "multi-callable IRS", caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten die niet voldoen aan die strikte criteria maar economische indekkingen leveren voor risico's met betrekking tot rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit valuation

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

adjustment” of “DVA”) en de kredietwaardering van de tegenpartij (“credit valuation adjustment” of “CVA”) weer te geven. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

Analyse op 31 december 2014 Instrument	Referentie- bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS*	10.400	1/04/2011	3	32	-	4,89	-6.252
IRS*	28.270	31/07/2014	3	29	-	4,39	-12.328
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.432
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.848
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.948
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.314
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-3.470
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-487
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	-37
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	-16
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	-18
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	-100
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-4.234
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-577
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	-106
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-3.142
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	-91
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.510
Cap	40.000	1/09/2014	1	1	-	0,05	-11
TOTAAL	463.670						-44.921

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

Analyse op 30 juni 2014 Instrument	Referentie- bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS*	10.528	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.842
Multi-callable IRS*	28.763	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-10.168
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.930
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.461
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.676
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.920
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-2.918
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.652
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-458
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	0
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.371
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	32
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.782
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-595
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	32
TOTAAL	424.291						-37.709

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het totale referentiebedrag van 464 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende en operationele instrumenten: 224 miljoen €,
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 140 miljoen €,
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 100 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-44.233 k€) wordt als volgt opgesplitst: 191 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 44.424 k€ wordt op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (688 k€) bedraagt de IAS 39-impact op het eigen vermogen van de vennootschap -44.921 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is:

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2014 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-3.432 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2013/2014 (last van 1 k€) dat in 2013/2014 ingevolge een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2014 bestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (een last van 5 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat (een bedrag op lijn “XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva”).

(x 1.000 €)	31/12/2014	30/06/2014
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten:		
Bij het begin van de periode	-19.484	-16.637
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de afgeleide financiële indekkingsinstrumenten (niet-vervallen coupons)	-6.492	-9.581
Overdracht naar resultatenrekening van vervallen coupons	3.058	6.734
OP HET EINDE VAN DE PERIODE	-22.918	-19.484

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Naast de last van 5 k€ die hierboven vermeld wordt, bevat het financieel resultaat een last van 3.281 k€ (31 december 2013: opbrengst van 1.049 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in de algemene tabel hierboven) niet van toepassing is. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat eveneens de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps en de collars ten bedrage van 98 k€.

4. Gevoeligheid:

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2014 en 31 december 2014. Dit leidde tot een last van 3.286 k€, geboekt in de resultatenrekening, en een van 3.432 k€, rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen.

Halfjaarlijks financieel verslag

Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "C. d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 893 k€ (30 juni 2014: 812 k€) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de multi-callable interest rate swaps, caps en collars (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van deze instrumenten aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 957 k€ (30 juni 2014: 857 k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

6.10. Toelichting 10: resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel ("EPS" zoals vastgesteld door IAS 33) wordt als volgt berekend:

	31/12/2014	31/12/2013
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	21.105	11.356
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode	10.363.753	9.903.148
Gewone EPS (in €)	2,04	1,15
Verwaterde EPS (in €)	2,04	1,15

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is een prestatie-indicator die niet is gedefinieerd door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het niveau van het voorgestelde dividend te bepalen. Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is gelijk aan het nettoresultaat (aandeel van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de indekkingsinstrumenten. De definitie van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/12/2014	31/12/2013
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	21.105	11.356
Min: Variaties op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-12.722	-990
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Min: Uitgestelde belastingen	116	-193
Min: Variaties op de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39)	3.294	-926
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	11.793	9.247
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode (noemer volgens IAS 33)	10.363.753	9.903.148
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (in €)	1,14	0,93

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De EPS vóór IAS 39 en IAS 40 van 1,14 € bevat ten bedrage van 0,04 € de non-recurrente financiële opbrengst vermeld in toelichting 5. Hetzelfde geldt voor de gewone EPS en de verwaterde EPS.

6.11. Toelichting 11: nettoactief per aandeel

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 december 2014	30 juni 2014
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactiva vóór IAS 39	42,74	40,57
IAS 39-impact	-4,11	-3,73
Nettoactiva	38,63	36,84
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	10.924.613	10.249.083

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 gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2014 werd uitgekeerd en moet nu 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 31 december 2014. 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).

6.12. Toelichting 12: voorwaardelijke elementen en verplichtingen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen per 30 juni 2014 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 (pagina 147-150). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

1.1. Renovatie en uitbreiding van het rustoord La Ferme Blanche te Remicourt

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding en de renovatie van het bestaande rustoord La Ferme Blanche gelegen te Remicourt te financieren voor een bedrag van 6 miljoen € op 31 december 2014. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.2. Bouw van een nieuw rustoord en renovatie van de groep van assistentiewoningen Villa Temporis te Hasselt

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord en de renovatie van de bestaande serviceflatresidentie te financieren voor een bedrag van 8 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die op 31 december 2014 nog niet verwezenlijkt zijn.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1.3. Verwerving van het complex van assistentiewoningen Service-Residenz Schloss Bensberg te Bensberg (Duitsland)

Op 17 december 2014 heeft Aedifica een koopakte (onder opschortende voorwaarden) ondertekend waarbij Aedifica zich ertoe verbindt de gebouwen 4, 5, 6, 10, 11 (gedeeltelijk), 12 (gedeeltelijk), 17, 18, 19 en 20 van de site “Schloss Bensberg” te verwerven voor een bedrag van 14 miljoen €.

1.4. Verwerving van de site van huisvesting voor senioren Leopoldspark in Leopoldsbuurg

Op 18 december 2014 heeft Aedifica een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten waarbij Aedifica zich ertoe verbindt de aandelen van de NV RL Invest te verwerven. Deze NV is eigenaar van een woonzorgcentrum in aanbouw met 128 vergunde bedden en 22 assistentiewoningen. De aanschaffingswaarde van deze onroerende goederen bedraagt ca. 20 miljoen €.

1.5. Reeds uitgevoerde acquisities

De hierna volgende verbintenissen opgenomen in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 werden verwezenlijkt tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar:

- de uitbreiding van het assistentiewoningengebouw Klein Veldeken in Asse (punt 1.5 van toelichting 45),
- de uitbreiding van het rustoord Eyckenborch in Gooik (punt 1.7 van toelichting 45),
- de acquisitie van de twee nieuwe rustoorden in Olen en Wetteren (punt 1.8 van toelichting 45),
- de acquisitie van de site Oase Tienen (punt 1.21 van toelichting 45).

6.13. Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 24 oktober 2014 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2013/2014 goedgekeurd. Een dividend van 1,90 € werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend, hetzij 19 miljoen €. De betalingsmodaliteiten van dit dividend maken het voorwerp uit van sectie 3.2. “Keuzedividend 2013/2014” van het bijgevoegde tussentijds beheersverslag.

6.14. Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2014 dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte staten, met uitzondering van de volgende elementen:

- Op 5 januari 2015 heeft Aedifica aangekondigd dat zij haar team versterkte en (op 1 januari 2015) een Duits filiaal heeft opgestart: Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal zal Aedifica adviseren en steunen in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.
- 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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

ten opzichte van de laatste reële waarde die werd bepaald door een onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap.

6.15. Toelichting 15: relaties met verbonden partijen

De relaties met verbonden partijen betreffen enkel de vergoeding van de voornaamste bedrijfsleiders, zijnde de leden van de raad van bestuur (0,7 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2014/2015; 1,2 miljoen € voor het boekjaar 2013/2014).

6.16. Toelichting 16: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SARL, Aedifica Luxemburg II SARL en Aedifica Luxemburg III SARL in handen van derden (6% van het kapitaal) over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn "I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere".

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Aedifica NV over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van 6 maanden afgesloten per 31 december 2014

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde balans van Aedifica NV (de “Vennootschap”) per 31 december 2014 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode van 6 maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving (“IAS 34”) zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd volgens de Internationale Standaarden op Review Engagements 2410 (ISRE 2410 “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”), betreffende opdrachten van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de internationale auditstandaarden (ISA’s). Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten geen getrouw beeld geeft, in alle materiële opzichten, van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel per 31 december 2014 alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over de zes maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 23 februari 2015
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Jean-François Hubin
Vennoot

VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit halfjaarlijks financieel verslag 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.

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De heer Olivier Lippens, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, verklaren, voor zover hen bekend, dat:

- de verkorte financiële staten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijke transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële staten. Daarenboven geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

Inhoudstafel

I.	Tussentijds beheersverslag	2
1.	Samenvatting van de activiteit van het 1 ^{ste} semester	2
2.	Inleiding	4
3.	Belangrijke gebeurtenissen	4
4.	Patrimonium op 31 december 2014	10
5.	Brutorendement per activiteitssector	12
6.	Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen	13
7.	Vooruitzichten	21
8.	Ranking Aedifica	22
9.	Voornaamste risico's en onzekerheden	22
10.	Transacties met verbonden partijen	22
11.	Corporate governance	23
II.	EPRA	24
III.	Aedifica op de beurs	25
1.	Koers en volume	25
2.	Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	27
3.	Aandeelhouderschap	28
4.	Financiële kalender	28
IV.	Vastgoedverslag	29
1.	Geconsolideerde vastgoedportefeuille	29
2.	Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie	34
3.	De vastgoedmarkt	37
4.	Verslag van de vastgoeddeskundigen	42
V.	Geconsolideerde verkorte financiële staten	44
1.	Geconsolideerde resultatenrekening	44
2.	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	45
3.	Geconsolideerde balans	45
4.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	47
5.	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	48
6.	Toelichtingen	50
7.	Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)	64
VI.	Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	65
VII.	Verklaring van de verantwoordelijke personen	65

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

24 februari 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht sinds 17 oktober 2014
Louizalaan 331 - 1050 Brussel
Tel : +32.2.626.07.70
Fax : +32.2.626.07.71
BTW - BE 0877.248.501 - R.P.M Brussel
www.aedifica.be

Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot
Vastgoeddeskundigen	Stadim CVBA, de Crombrugghe & Partners NV en CBRE GmbH
Maatschappelijk boekjaar	1 juli - 30 juni

Voor extra informatie, gelieve u te richten tot

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
Martina Carlsson, Control & Communication Manager – info@aedifica.be

Dit halfjaarlijkse financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Engels⁴¹.

⁴¹ De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.