

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 2015/2016

- 5 sites voor huisvesting voor senioren in de portefeuille opgenomen sinds begin van het boekjaar 2015/2016
- De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt 72% van de portefeuille
- Bezettingsgraad op 31 december 2015: 98,3% voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille en 81,0% voor het gemeubelde deel
- Stijging van de huurinkomsten met 25% ten opzichte van 31 december 2014, hoger dan het budget
- Stijging van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 met 43%, hoger dan het budget
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 1.065 miljoen €, een stijging van 60 miljoen € (hetzij +6%) ten opzichte van 30 juni 2015, waarvan 8 miljoen € opgenomen in de resultatenrekening
- Schuldratio van 39,9% op 31 december 2015
- Aedifica heeft in september 2015 de “EPRA Gold Award” gekregen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014, en in oktober 2015 de prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie “Mid & Small Cap” van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten
- Dividendverwachting voor het lopende boekjaar blijft onveranderd (2,05 € bruto per aandeel)



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit van het 1^{ste} semester 2015/2016

De strategie van Aedifica, die voornamelijk is gebaseerd op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa, heeft weer het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die van 50,30 € op 30 juni 2015 is gestegen tot 60,56 € op 31 december 2015.

Het begin van het boekjaar 2015/2016 werd ingeluid met een reeks nieuwe investeringen, uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren. Zo werden vooreerst twee gebouwen (het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière in de provincie Henegouwen en het assistentiewoningengebouw Senior Flandria in de provincie West-Vlaanderen) toegevoegd aan het Belgische patrimonium van de Groep, en dit enkele dagen na de kapitaalverhoging in geld van 153 miljoen € die met succes werd afgerond op 29 juni 2015. Dit semester werden ook de renovatie - en/of uitbreidingswerken van de woonzorgcentra Salve in Brasschaat (provincie Antwerpen) en Pont d'Amour in Dinant (provincie Namen) opgeleverd. Begin oktober kondigde Aedifica eveneens de acquisitie door de Groep van twee rustoorden aan (Vinkenbosch in Hasselt in de provincie Limburg en Heydeveld in Opwijk in de provincie Vlaams-Brabant), evenals een principeakkoord voor de constructie van een woonzorgcentrum in Mechelen (provincie Antwerpen) en een nieuw uitbreidingsproject voor een rustoord in Duitsland (in Kalletal, Noordrijn-Westfalen, dat in december 2014 werd verworven). Tot slot werd midden december het rustoord Prinsenhof in Koersel in de provincie Limburg toegevoegd aan de Belgische portefeuille van de Groep.

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelings- projecten	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Résidence de la Houssière	België	10	-	-	10
Senior Flandria	België	10	-	-	10
Mechelen	België	-	-	17	17
Vinkenbosch	België	4	-	12	16
Kalletal (uitbreiding)	Duitsland	-	3	-	3
Heydeveld	België	9	-	-	9
Oostende	België	-	11	-	11
Prinsenhof	België	6	-	4	10
Totaal op 31 december 2015		39	14	33	86
Husum	Duitsland	-	7	-	7
Totaal op 22 februari 2016		39	21	33	93

Tijdens het eerste semester is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zo met 60 miljoen € gestegen sinds het begin van het boekjaar, om uit te komen op 1.065 miljoen €.

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van deze inzet uit zich in een uitstekende huromzet (stijging van 25%), een stijgende exploitatiemarge en in het beheer van de financiële lasten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 43% gestegen tot 16,8 miljoen € (tegenover 11,8 miljoen € op 31 december 2014), hetzij 1,20 € per aandeel (tegenover 1,14 € per aandeel op 31 december 2014). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is beter dan het budget (zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór IAS 39 en IAS 40).

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 39,9% op 31 december 2015 (tegenover 37,0% op 30 juni 2015).

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België en Duitsland wordt de toekomstige groei van de Vennootschap eveneens 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 pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt per 31 december 2015 een gecumuleerd investeringsbudget in de orde van 170 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van drie jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen bieden.

Ten slotte worden er, zowel in België als in het buitenland, nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Inleiding

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake investeringen in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren.

Haar strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoeften die daaruit voortvloeien. Aedifica 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.

Dit tussentijdse beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2015, dat is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015. De definities van de in dit halfjaarlijks financieel verslag gebruikte technische termen zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hierin besproken.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. Acquisities



Project voor de bouw van een woonzorgcentrum in Mechelen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.1.1. Acquisitie van het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière in 's-Gravenbrakel (provincie Henegouwen, België)

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

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

3.1.2. Acquisitie van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria in Brugge (provincie West-Vlaanderen, België)

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

3.1.3. Kaderovereenkomst voor de bouw van een woonzorgcentrum in Mechelen (provincie Antwerpen, België)

Op 29 september 2015 heeft Aedifica de ondertekening van een kaderovereenkomst gemeld voor de bouw van een woonzorgcentrum. De site voor het project heeft een goede ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Mechelen, een stad die ca. 84.000 inwoners telt. De wijk waarin het project is gelegen, zal het voorwerp uitmaken van een herontwikkeling die tegen 2025 voltooid zal zijn.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het project, waarvoor zo spoedig mogelijk een stedenbouwkundige vergunning zal worden aangevraagd, bestaat uit de bouw van een nieuw woonzorgcentrum dat 128 eenheden zal tellen (100 bedden en 28 assistentiewoningen). De werken zullen in principe in het derde kwartaal van 2016 aanvangen. De voorlopige oplevering van de werken wordt verwacht in het derde kwartaal van 2018. Vanaf de voorlopige oplevering zal Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest nv) 100% van de aandelen verwerven van de vennootschap die de site in bezit heeft. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 17 miljoen €. Het woonzorgcentrum zal worden uitgebaat door de vzw Het Spreeuwenhof (een entiteit van de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement zal ca. 6% bedragen. Deze kaderovereenkomst is onderworpen aan opschortende voorwaarden zoals het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

3.1.4. Acquisitie van het woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 1 oktober 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest nv) 100% van de aandelen van de vennootschap Vinkenbosch nv verworven. Vinkenbosch nv is de eigenaar van het woonzorgcentrum Vinkenbosch dat een uitstekende ligging heeft in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Kermt, deelgemeente van de stad Hasselt. Deze stad, hoofdplaats van de provincie Limburg, telt ca. 75.000 inwoners. De site omvat een bestaand gebouw en een onbebouwd terrein. Het bestaande gebouw, dat gedeeltelijk dateert van de jaren 90, telt thans 59 bedden. Een ontwikkelingsproject is gepland met het oog op (i) de constructie van een nieuw woonzorgcentrum op het onbebouwde terrein en (ii) de renovatie van het bestaande gebouw. Na uitvoering van dit project zal de totale capaciteit van de site 100 eenheden bedragen (80 eenheden in het woonzorgcentrum en 20 assistentiewoningen in het bestaande gebouw). Het investeringsbudget voor het project bedraagt ca. 12 miljoen €. De oplevering van de nieuwbouw wordt verwacht voor eind 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van de bestaande site (inclusief terrein) bedraagt ca. 4 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de vzw Vinkenbosch (een entiteit van de groep Senior Living Group) op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. Na de uitvoering van het hoger vermelde project zal de totale investering dus ca. 16 miljoen € bedragen.

3.1.5. Nieuw uitbreidingsproject voor het rustoord Die Rose im Kalletal in Kalletal (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)

Op 1 oktober 2015 heeft Aedifica een nieuw uitbreidingsproject aangekondigd voor het rustoord Die Rose im Kalletal, eigendom van Aedifica (via Aedifica Luxemburg I SARL) sinds 16 december 2014. Het project bestaat uit de constructie van een nieuwbouw van 28 bedden voor dementerende patiënten. Deze uitbreiding zal de totale capaciteit van de site op 96 bedden brengen. Het investeringsbedrag voor het project bedraagt minder dan 3 miljoen € en zal een initieel brutohuurrendement van meer dan 6% opleveren, op basis van een double net langetermijnovereenkomst. De uitbreiding, waarvan de oplevering eind 2015 plaatsvond, zal in de loop van de eerste helft van 2016 in de portefeuille worden opgenomen. Aedifica verkrijgt een 10-jarige triple net-garantie inzake het onderhoud van het gebouw. De overeenkomst die inzake deze uitbreiding werd gesloten, is nog onderworpen aan de in Duitsland voor dergelijke transactie gebruikelijke voorwaarden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.1.6. Acquisitie van het woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk (provincie Vlaams-Brabant, België)

Op 2 oktober 2015 heeft Aedifica het woonzorgcentrum Heydeveld verworven. Het woonzorgcentrum Heydeveld heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Opwijk. Het gebouw, dat dateert van 2005, telt thans 75 bedden. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel. De operatie werd uitgevoerd via:

- de inbreng in natura van het terrein waarop het gebouw is gelegen en van de blote eigendom van het gebouw;
- en de acquisitie (door Aedifica nv en haar dochteronderneming Aedifica Invest nv) van 100% van de aandelen van Heydeveld bvba, vruchtgebruiker van het gebouw.

De transactie werd deels gefinancierd door de uitgifte van 19.856 nieuwe Aedifica-aandelen voor een waarde van 1 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze geven sinds 2 oktober 2015 recht op een dividend en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthechting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2015/2016 die in principe zal plaatsvinden op 2 november 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van de gehele site bedraagt ca. 9 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de vzw Heydeveld op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De vzw Heydeveld is een lokale speler met meer dan 10 jaar ervaring in de seniorenzorg.

3.1.7. Kaderovereenkomst voor de acquisitie van een woonzorgcentrum in Oostende (provincie West-Vlaanderen, België)

In oktober 2015 heeft Aedifica een kaderovereenkomst gesloten (onder opschortende voorwaarden) die haar toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap is eigenaar van een site voor huisvesting van senioren in Oostende. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 11 miljoen € bedragen.

3.1.8. Acquisitie van het woonzorgcentrum Prinsenhof in Koersel (provincie Limburg, België)

Op 17 december 2015 heeft Aedifica het woonzorgcentrum Prinsenhof verworven. Het woonzorgcentrum heeft een goede ligging in een groene omgeving naast een park, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Koersel, deelgemeente van Beringen, een stad van ca. 45.000 inwoners. Het gebouw, dat dateert van de jaren 80, telt 41 bedden. Een uitbreidingsproject is thans in uitvoering. Dit project betreft de bouw van een nieuwe vleugel om de capaciteit van de site op ca. 90 eenheden te brengen. De voorlopige oplevering van de uitbreiding wordt verwacht voor het tweede semester van 2016. W.Z.C. Prinsenhof nv heeft het bestaande gebouw en het terrein in natura ingebracht in Aedifica nv, in ruil voor nieuw uitgegeven Aedifica-aandelen. De conventionele aanschaffingswaarde (c.q. de inbrengwaarde) van het woonzorgcentrum bedraagt ca. 6 miljoen €. Na de uitbreidingswerken zal de conventionele aanschaffingswaarde ca. 10 miljoen € bedragen (hetzij een uitbreidingsbudget van ca. 4 miljoen €). Het woonzorgcentrum wordt uitgebaat door WZC Prinsenhof vzw op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initiële huurrendement (triple net) bedraagt ca. 6 %. WZC Prinsenhof vzw is een lokale speler in de sector van de seniorenzorg.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.1.9. Acquisitie van het woonzorgcentrum Käthe-Bernhardt-Haus in Husum (Schleswig-Holstein, Duitsland)

Op 18 januari 2016 kondigde Aedifica de ondertekening aan van de koopakte van een rustoord gesitueerd in Duitsland. Deze akte is onderworpen aan de gebruikelijke opschortende voorwaarden (voornamelijk van administratieve aard) die in principe in de loop van het eerste semester van het jaar 2016 vervuld zouden moeten worden. De koopprijs zal in die periode betaald worden, waardoor de eigendom en het genot van de gebouwen automatisch worden verworven. Het rustoord Käthe-Bernhardt-Haus heeft een uitstekende ligging in het centrum van Husum, in de onmiddellijke nabijheid van het ziekenhuis Klinik Husum. Husum is een stad aan de Duitse Noordzeekust die ca. 22.000 inwoners telt en die is gelegen in de deelstaat Schleswig-Holstein (Duitsland). Het gebouw, dat dateert van 2009, telt thans 65 eenpersoonskamers en 18 assistentiewoningen. Het rustoord wordt uitgebaat door een dochtervennootschap van het Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e.V. Het Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e.V. is een tak van het Deutsches Rotes Kreuz (het Duitse Rode Kruis), een van de belangrijkste non-profitverenigingen van Duitsland. Op het vlak van seniorenzorg biedt de organisatie talrijke diensten aan voor ouderen, zoals thuiszorg, noodoproepsystemen en gespecialiseerd transport. Het Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband e.V. baat vijf rustoorden uit. Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Duitse speler in de zorgsector. De met deze uitbater gesloten huurovereenkomst is een niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomst met een duur van ca. 25 jaar. Het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw zijn ten laste van de eigenaar. Het initieel bruto huurrendement (double net) voor dit rustoord bedraagt ca. 7%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 7 miljoen €. De transactie zal gefinancierd worden door middel van de kredietlijnen van de Vennootschap en door de overname van een (met betrekking tot het gebouw) reeds bestaand krediet.

3.2. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

3.2.1. Ingebruikname van de laatste fase van de renovatie- en uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum Salve in Brasschaat (provincie Antwerpen, België)

De uitbreidings- en renovatiewerken voor het woonzorgcentrum Salve in Brasschaat werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2015/2016.

3.2.2. Ingebruikname van de uitbreiding van het rustoord Pont d'Amour in Dinant (provincie Namen, België)

De uitbreidingswerken voor het woonzorgcentrum Pont d'Amour in Dinant werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2015/2016. De site heeft nu een capaciteit van 150 residenten, tegenover 74 vóór de werken.

3.2.3. Ingebruikname van de uitbreiding van het rustoord Op Haanven in Veerle-Laakdal (provincie Antwerpen, België)

De eerste fase van de uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum Op Haanven in Veerle-Laakdal werd voltooid in de loop van het tweede kwartaal 2015/2016. De tweede fase, die uit een gedeeltelijke



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

afbraak en renovatie van het bestaande gebouw bestaat, is in uitvoering. De oplevering van de werken is voorzien voor begin 2017.

3.2.4. Ingebruikname van het serviceflatgebouw Marie-Louise in Wemmel (provincie Vlaams-Brabant, België)

De renovatiewerken en de omvorming van het rustoord Marie-Louise in Wemmel tot assistentiewoningen werden voltooid in de loop van de maand januari 2016. De site telt thans 30 assistentiewoningen.

3.3. Verkoop

De verkoop van de assistentiewoningen in Tienen, beschreven in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015, vordert: op 31 december 2015 waren 42 van de 49 appartementen verkocht. Het saldo van de te verkopen appartementen bedraagt ongeveer 1 miljoen €.

3.4. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Helianthus (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Melle, Oost-Vlaanderen, België);
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert, Waals-Brabant, België);
- Op Haanven fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal, Antwerpen, België);
- Prinsenhof (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Koersel, Limburg, België);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Leopoldspark (bouw van een woonzorgcentrum in Leopoldsborg, Limburg, België);
- Oase Aarschot Poortvelden (bouw van een woonzorgcentrum in Aarschot, Vlaams-Brabant, België);
- Oase Glabbeek (bouw van een woonzorgcentrum in Glabbeek, Vlaams-Brabant, België).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.5. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2015/2016:

- verval eind oktober 2015 van een bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door ING;
- verlenging in november 2015 van de bilaterale kredietlijn van 25 miljoen € verstrekt door de Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") waardoor de vervaldatum verandert van juni 2016 in juli 2018;
- herfinanciering in februari 2016 van de bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door ING (die in juni 2016 moest vervallen) om haar vervaldatum tot 2021 uit te stellen;
- nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt door ING in februari 2016 (2 x 30 miljoen €, die vervallen in 2022 en 2023).

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

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2015/2016 :	-	-
- 2016/2017 :	150	106
- 2017/2018 :	92	60
- 2018/2019 :	127	127
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	32	2
- 2021/2022 :	55	25
- > 2022/2023 :	<u>44</u>	<u>14</u>
Totaal op 22 februari 2016	580	414
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	3,2	2,8

3.6. Opname van Aedifica in de MSCI Small Caps Europe index op 1 december 2015

Sinds 1 december 2015 werd het aandeel Aedifica opgenomen in de MSCI Small Caps Europe index. Aedifica heeft immers voldaan aan alle opnamevoorwaarden die door MSCI worden bepaald, tijdens het semesternazicht van de samenstelling van de indexen in november 2015.

MSCI ("Morgan Stanley Capital International") is een Europese beursindex die werd gelanceerd door Morgan Stanley Capital International en hergroepeert beursgenoteerde vennootschappen op wereldniveau.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd patrimonium op 31 december 2015

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** (met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop, die ongeveer 1 miljoen € vertegenwoordigen) van Aedifica met 61 miljoen € gestegen van 983 miljoen € tot 1.044 miljoen € (hetzij 1.065 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen en van de activa bestemd voor verkoop). Deze stijging (+6%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities gerealiseerd tijdens het eerste semester (zie sectie 3.1. hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 3.2. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+8,3 miljoen € of +0,8% over het eerste semester). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +8,2 miljoen €, hetzij +1,1%;
- appartementsgebouwen: +0,7 miljoen €, hetzij +0,3%;
- hotels en andere: -0,6 miljoen €, hetzij -0,8%.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 158 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 515.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 73 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 6.942 bewoners;
- 865 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 72% huisvesting voor senioren;
- 21% appartementsgebouwen;
- 7% hotels en andere gebouwen.

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

- 88% in België waarvan:
 - 47% in Vlaanderen;
 - 29% in Brussel;
 - en 12% in Wallonië.
- 12% in Duitsland.

De **bezettingsgraad¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 93% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) haalt een recordniveau van 98,3% op 31 december 2015, nog hoger dan de bezettingsgraad die werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,9% op 30 juni 2015).

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** (dat nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 81,0% over het eerste semester. Dit is hoger dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste semester van het vorige boekjaar (73,2%) en over het hele boekjaar 2014/2015 (78,3%).

De **globale bezettingsgraad**² van de portefeuille bedraagt 98% op 31 december 2015.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, wat gelijk is aan die op 30 juni 2015. Deze prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (zoals erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

² Berekend volgens de EPRA-methodologie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 (5,8%) gebleven ten opzichte van het niveau ervan op 30 juni 2015.

31 december 2015						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	755.039	217.005	72.112	1.044.156	20.523	1.064.679
Jaarlijkse contractuele huurgelden	44.203	12.081 *	4.491	60.775	-	60.775
Brutorendement (%) **	5,9%	5,5%	6,2%	5,8%	-	-

30 juni 2015						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	696.272	214.461	72.696	983.429	21.734	1.005.163
Jaarlijkse contractuele huurgelden	41.038	11.866 *	4.538	57.442	0	57.442
Brutorendement (%) **	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

31 december 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%	-	-

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

** Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). 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. In Duitsland is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).

*** Inclusief de activa bestemd voor verkoop.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 46 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 resultaten³

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2015	31 december 2014
Huurinkomsten	28.654	22.914
Met verhuur verbonden kosten	-19	-5
Nettohuurresultaat	28.635	22.909
Operationele kosten*	-5.281	-4.910
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	23.354	17.999
Exploitiemarge** (%)	82%	79%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-6.293	-6.055
Belastingen	-241	-151
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	16.820	11.793
Noemer (IAS 33)	14.064.202	10.363.753
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	1,20	1,14
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	16.820	11.793
IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-951	-3.294
IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	7.866	12.722
IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
IAS 40-impact: uitgestelde belastingen	-363	-116
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	23.372	21.105
Noemer (IAS 33)	14.064.202	10.363.753
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	1,66	2,04

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) stijgt en bedraagt 28,7 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2015/2016, hetzij +25% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. Deze geconsolideerde omzet is beduidend hoger dan het budget (d.w.z. de semestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2015/2016, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015), dankzij de vijf acquisities, gerealiseerd sinds het begin van het boekjaar 2015/2016, die niet gebudgetteerd waren en de goede prestatie van de appartementsgebouwen.

³ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2015 tot 31 december 2015. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 2015	31 december 2014	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	20.720	15.120	+0,6%	+37,0%
Appartementsgebouwen	5.999	5.848	+2,6%	+2,6%
Hotels en andere	1.995	2.000	-0,2%	-0,2%
Intersectoraal	-60	-54		
Totaal	28.654	22.914	+1,0%	+25,1%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van huisvesting voor senioren (+37,0% of +0,6% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat meer dan 72% van de omzet en ca. 88% van het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de Groep genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen stijgen met 2,6%, terwijl die van de 'hotels en andere' thans stabiel zijn.

Na aftrek van de met verhuur verbonden kosten bedraagt het **nettohuurresultaat** 28,6 miljoen € (+25% ten opzichte van 31 december 2014).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 27,9 miljoen € (31 december 2014: 22,2 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 26,4 miljoen € (31 december 2014: 20,3 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge⁴ van 92% (31 december 2014: 89%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 3,0 miljoen € (31 december 2014: 2,4 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 30% tot 23,4 miljoen €, hetgeen een **exploitatiemarge** van 82% impliceert (31 december 2014: 79%). Deze marge is hoger dan het budget.

De nieuwe IFRIC-interpretatie 21 "Heffingen" (zie het jaarlijks financieel verslag 2014/2015, in het bijzonder pagina 38) zorgt ervoor dat de opname van de vastgoedbelastingen, die vroeger in tijd gespreid werden over het eerste en het tweede semester van elk boekjaar (pro rata temporis in het resultaat opgenomen van elk boekjaar), in de balans wordt overgedragen naar het tweede semester van het boekjaar 2015/2016. Indien die belastingen in tijd gespreid hadden kunnen worden, dan zou in de periode van het semester onder nazicht de exploitatiemarge 80% geweest zijn in plaats van 82%, zoals in de voorafgaande paragraaf gemeld werd.

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 5,9 miljoen €

⁴ Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(31 december 2014: 6,0 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (3,0% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is lager dan die van het eerste semester van het boekjaar 2014/2015 (3,2%) en eveneens lager dan die opgenomen in het budget. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten (waaronder de niet-recurrente opbrengst van 0,1 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 6,3 miljoen € (31 december 2014: 6,1 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (0,2 miljoen €; 31 december 2014: 0,2 miljoen €) 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 16,8 miljoen € voor dit semester (31 december 2014: 11,8 miljoen €), hetzij 1,20 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (31 december 2014: 1,14 € per aandeel). Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is hoger dan het budget, zelfs na een correctie om de gunstige effecten te neutraliseren van IFRIC 21 en de hierboven vermelde niet-recurrente financiële opbrengst.

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 financiële activa en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 39-norm) en de uitgestelde belastingen (voortvloeiend uit de IAS 40-norm):

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**⁵, die in het resultaat opgenomen is, +0,8%, of +8,3 miljoen € (31 december 2014: +6,7 miljoen €). Een variatie in reële waarde van - 0,4 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+6,0 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 7,9 miljoen € over het semester (31 december 2014: 12,7 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn⁶ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 9 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hierna. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten

⁵ Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2015 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 2015.

⁶ 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

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die in december 2014 werden verworven), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde (zie toelichting 16). De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2015 bedraagt een last van 1,0 miljoen € (31 december 2014: een last van 3,3 miljoen €).

- De **uitgestelde belastingen** (een last van 0,4 miljoen € op 31 december 2015, tegenover een last van 0,1 miljoen € op 31 december 2014) 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)** 23,4 miljoen € (31 december 2014: 21,1 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,66 € (31 december 2014: 2,04 €).

6.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31 december 2015	30 juni 2015
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)**	1.064.679	1.005.163
Andere activa opgenomen in de schuldratio	14.764	14.073
Andere activa	1.243	1.048
Totaal activa	1.080.686	1.020.284
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39-impact	645.369	636.193
IAS 39-impact*	-39.568	-37.923
Eigen vermogen	605.801	598.270
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	430.351	377.216
Andere verplichtingen	44.534	44.798
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.080.686	1.020.284
<i>Schuldratio (%)</i>	39,9%	37,0%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten (zie toelichting 9).

** Inclusief de activa bestemd voor verkoop.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Op 31 december 2015 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2015: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm⁷, en die een bedrag van 1.065 miljoen € (30 juni 2015: 1.005 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief de activa bestemd voor verkoop (31 december 2015: 1.044 miljoen €; 30 juni 2015: 983 miljoen €) stijgen ten bedrage van 61 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk voor +40 miljoen € verklaard door investeringsoperaties (zie sectie 3.1. hierboven), voor +13 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 3.2. hierboven) en voor +8 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (31 december 2015: 21 miljoen €; 30 juni 2015: 22 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 3.2. 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 2015: 1%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012 en juni 2015. Het kapitaal bedraagt 374 miljoen € op 31 december 2015⁸ (30 juni 2015: 371 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 645 miljoen € vóór IAS 39-impact (30 juni 2015: 636 miljoen €, inclusief het dividend van 22 miljoen € dat ondertussen in oktober 2015 werd uitgekeerd);
- of 606 miljoen € na IAS 39-impact (30 juni 2015: 598 miljoen €, inclusief het dividend van 22 miljoen € dat ondertussen in oktober 2015 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2015 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 430 miljoen € (30 juni 2015: 377 miljoen €), waarvan 414 miljoen € (30 juni 2015: 367 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 39,9% (30 juni 2015: 37,0%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 271 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 775 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 39% 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

⁷ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA, de Crombrugghe & Partners NV en CBRE GmbH).

⁸ De IFRS-normen bepalen dat de kosten van kapitaalverhogingen als een vermindering van het statutaire kapitaal worden voorgesteld.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

drie hiervoor vermelde drempels 217 miljoen € bij constante activa, 543 miljoen € bij variabele activa en -34%.

De **andere passiva** van 45 miljoen € (30 juni 2015: 45 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2015: 39 miljoen €; 30 juni 2015: 38 miljoen €).

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-norm⁹ en na uitkering van het dividend 2014/2015 in oktober 2015¹⁰, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 45,54 € op 31 december 2015 (43,74 € per aandeel op 30 juni 2015).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2015	30 juni 2015
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015, vóór IAS 39	45,54	43,74
IAS 39-impact	-2,79	-2,70
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015	42,75	41,04
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.169.939	14.045.931

Aantal aandelen	31 december 2015	30 juni 2015
Aantal aandelen in omloop*	14.169.939	14.045.931
Totaal aantal aandelen	14.169.939	14.045.931
Aantal beursgenoteerde aandelen	14.150.083	14.045.931
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	14.064.202	10.658.981
Aantal dividendrechten**	14.164.894	10.924.613

* Na aftrek van de eigen aandelen.

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

⁹ De IAS 39-impact van -2,79 € per aandeel op 31 december 2015 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 40 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹⁰ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 42,59 € per aandeel op 30 juni 2015 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2015 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,56 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2015 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2015. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 22 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2015 (14.045.931).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking.
- 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 580 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt voor het einde van het boekjaar 2015/2016. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen nagenoeg volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 39,9% op 31 december 2015 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap sinds jarenlang. 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 2015 op ongeveer 170 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 150 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van drie jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

De dividendvooruitzichten blijven voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015, onveranderd op 2,05 € bruto per aandeel, hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2014/2015.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Weekly table value” (op 12 februari 2016 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 4^{de} grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

Bovendien is Aedifica tussen 31 december 2006 en 31 december 2015 opgeklommen van de 36^{ste} tot de 8^{ste} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (gepubliceerd in het “Investors Directory 2016”, uitgegeven door Expertise bvba in januari 2016).

Ten slotte werd Aedifica op het vlak van financiële communicatie de volgende prijzen toegekend:

- Op 9 september 2015 won Aedifica de “EPRA Gold Award” voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Aedifica sluit zo aan bij de kopgroep van de 106 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.
- Op de 55^{ste} uitreiking van de Prijs voor de beste financiële communicatie, die plaatsvond op 12 oktober 2015, heeft de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (BVFA/ABAF) aan Aedifica de prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie “Mid & Small Cap” toegekend. Deze categorie omvat 34 beursgenoteerde bedrijven uit alle sectoren. 92 analisten beoordeelden de vennootschappen.

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 3 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2015/2016.

Het risico op een verhoging van de roerende voorheffing voor de dividenden die in 2016 en de daaropvolgende jaren zullen worden uitgekeerd, werd effectief verwezenlijkt in het kader van de belastinghervorming (meestal “tax shift” genoemd in de pers). De afschaffing van de vermindering van de roerende voorheffing tot 15% voor de residentiële GVV's biedt daarentegen een opportuniteit aan Aedifica, omdat het scala van potentiële toekomstige investeringen breder wordt.

10. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van Vennootschappen zijn het voorwerp van 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's (behalve de gevallen uitdrukkelijk vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2015/2016 werden geen transacties uitgevoerd die in dit artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.



23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

11. Corporate governance

11.1. Hernieuwing van een mandaat

De gewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2018) de hernieuwing goed van het mandaat als uitvoerend bestuurder van de heer Stefaan Gielens.

11.2. Benoeming van drie nieuwe bestuurders

De gewone algemene vergadering keurde eveneens met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2018) drie nieuwe benoemingen van bestuurders goed, namelijk mevrouw Katrien Kesteloot als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder, mevrouw Elisabeth May-Roberti als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder en de heer Serge Wibaut als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder.

11.3. Aftredende bestuurders

De raad van bestuur wil de aftredende bestuurders opnieuw hartelijk bedanken, met name mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard (permanent vertegenwoordiger van RE-Invest nv), de heer Pierre Iserbyt (permanent vertegenwoordiger van Serdiser Comm. VA) en mevrouw Hilde Laga voor hun toewijding.

11.4. Comités

Ten gevolge van de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur werd de samenstelling van de comités als volgt aangepast:

a) Het auditcomité bestaat uit de volgende leden:

- Mevrouw Adeline Simont
Voorzitter van het comité
Bestuurder
- Mevrouw Katrien Kesteloot
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Serge Wibaut
Onafhankelijk bestuurder

Het corporate governance charter van Aedifica bepaalt dat het auditcomité wordt voorgezeten door een onafhankelijk bestuurder. Om de continuïteit te waarborgen, wenste de raad van bestuur echter dat Mevrouw Adeline Simont, lid van het auditcomité sinds de oprichting ervan in 2006, tijdelijk het voorzitterschap van het comité waarneemt aangezien de twee andere leden nieuwe bestuurders zijn.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

b) Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat uit de volgende leden:

- Mevrouw Adeline Simont
Voorzitter van het comité
Bestuurder
- Mevrouw Elisabeth May-Roberti
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Jean Franken
Onafhankelijk bestuurder

c) Het investeringscomité bestaat uit de volgende leden:

- De heer Jean Franken
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
- Mevrouw Sophie Maes
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Olivier Lippens
Bestuurder
- De heer Stefaan Gielens
Gedelegeerd bestuurder – Lid van het directiecomité – CEO
- De heer Jean Kotarakos
Bestuurder – Lid van het directiecomité – CFO

Opgemaakt te Brussel op 22 februari 2016.
De raad van bestuur.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

II. EPRA¹¹

Sinds 18 maart 2013 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de “FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index”. Bij het laatste kwartaalnazicht in maart 2013 van de samenstelling van deze indexen voldeed het Aedifica-aandeel 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 95 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan 195 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 0,4% en in de Belgische index met een gewicht van ongeveer 14%.

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 de investeerders het merendeel van de indicatoren die werden berekend volgens de aanbevelingen van EPRA ter beschikking.

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	31 december 2015	31 december 2014
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	1,20	1,14
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	18%	21%
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	18%	21%

	31 december 2015	30 juni 2015
EPRA NAW (in €/aandeel)	45,73	43,90
EPRA NNAW (in €/aandeel)	42,62	40,88
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2%	5,1%
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2%	5,1%
EPRA Bezettingsgraad (in %)	2%	2%

Op 9 september 2015 heeft Aedifica de “EPRA Gold Award” gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014, zoals reeds vermeld in sectie 8 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

¹¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving.



23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

III. Aedifica op de beurs

1. Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Sindsdien heeft Aedifica drie kapitaalverhogingen in geld met voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht 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 €.
- 29 juni 2015: uitgifte van 3.121.318 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 49,00 € per aandeel, voor een brutobedrag van 153 miljoen €.

Op 31 december 2015 is Aedifica opgenomen in de Bel Re Inv Trusts-index met een gewicht van 8,84% en in de Bel Mid-index¹² met een gewicht van 3,21%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2015 (60,56 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 33,0% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, **vóór** IAS 39;
- premie van 41,7% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, **na** IAS 39.

Tussen de datum van de beursgang (na aftrek van de coupons die de voorkeurrechten of de onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010, 7 december 2012 en 29 juni 2015 vertegenwoordigde) en 31 december 2015, is de koers van het Aedifica-aandeel met 67% gestegen, tegenover een stijging van 27% voor de Bel Mid-index en een daling van 17% voor de EPRA Europe-index¹³ over dezelfde periode. De lezer wordt verwezen naar sectie 4.2 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag met betrekking tot de fiscale behandeling van de dividenden.

Op internationaal niveau is het aandeel Aedifica opgenomen in de EPRA-indexen sinds 18 maart 2013 en in de MSCI-indexen sinds 1 december 2015.

¹² 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 waarvan de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

¹³ Bijkomende informatie over de EPRA-index is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aandeel Aedifica	31 december 2015	30 juni 2015
Slotkoers (in €)	60,56	50,30
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) na aftrek van het dividend 2014/2015, vóór IAS 39 (in €)	45,54	43,74
Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) vóór IAS 39-impact	33,0%	15,0%
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) vóór aftrek van het dividend 2014/2015, na IAS 39 (in €)	42,75	41,04
Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) na IAS 39-impact	41,7%	22,6%
Beurskapitalisatie	856.929.026	706.510.329
Free float ¹	100,00%	94,54%
Totaal aantal genoteerde aandelen	14.150.083	14.045.931
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	14.169.939	14.045.931
Gemiddeld dagelijks volume	17.328	9.809
Omloopsnelheid ²	35,5%	28,8%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	2,05	2,00
Brutodividendrendement ⁴	3,4%	4,0%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 18 december 2015.

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

³ 2015/2016: volgens sectie 7 van het tussentijdse beheersverslag hierboven.

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

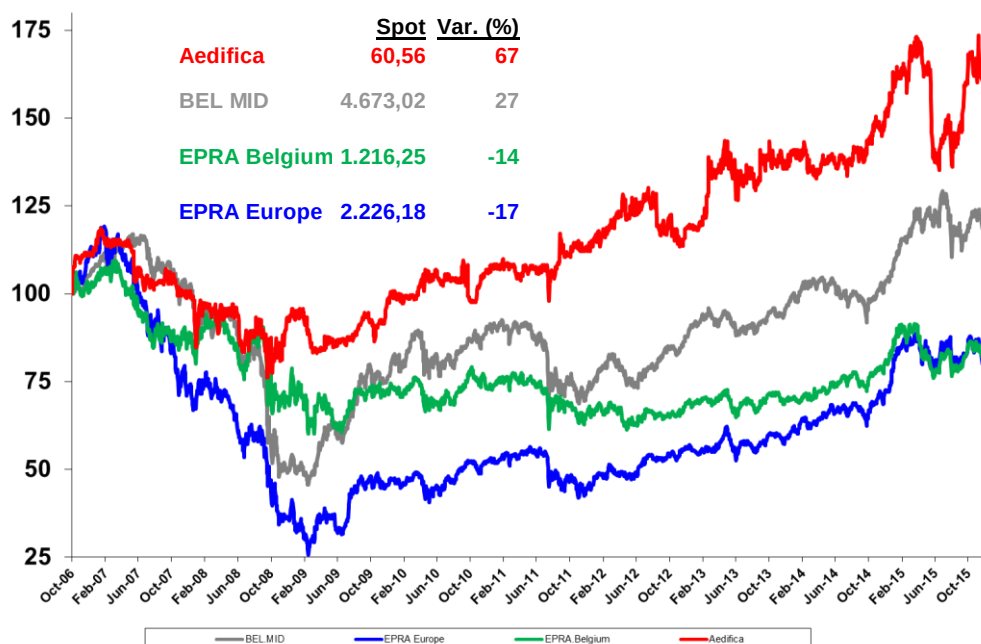
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De beurskoers en de volumes betreffen de periode tussen de datum van de beursgang en 31 december 2015.

Total return van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen





Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Aandeelhouderschap

Sinds 18 december 2015¹⁴ bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100%.

Het totale aantal aandelen bedraagt 14.169.939.

4. Financiële kalender¹⁵

Financiële kalender	
Tussentijdse verklaring 31.03.2016	18/05/2016
Jaarlijks persbericht 30.06.2016	5/09/2016
Jaarlijks financieel verslag 2015/2016	23/09/2016
Gewone algemene vergadering 2016	28/10/2016
Dividend - Coupon m.b.t. het boekjaar 2015/2016 ("ex-date")	2/11/2016
Tussentijdse verklaring 30.09.2016	16/11/2016
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2016	Februari 2017

¹⁴ 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 18 december 2015.

¹⁵ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

IV. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁶

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽⁵⁾
Château Chenois	6.354	115	100,0%	863.500	863.500	1.080.100
New Philip	3.914	111	100,0%	472.800	472.800	571.800
Jardins de Provence	2.280	72	100,0%	388.100	388.100	385.000
Bel Air	5.350	161	100,0%	705.600	705.600	807.700
Residentie Grange des Champs	3.396	75	100,0%	417.500	417.500	475.900
Residentie Augustijn	4.832	94	100,0%	525.000	525.000	571.900
Ennea	1.848	34	100,0%	188.400	188.400	173.700
Kasteelhof	3.500	81	100,0%	340.800	340.800	486.100
Wielant	4.834	104	100,0%	523.400	523.400	678.900
Residentie Parc Palace	6.719	162	100,0%	1.223.400	1.223.400	1.464.200
Residentie Service	8.716	175	100,0%	1.258.300	1.258.300	1.059.700
Résidence du Golf	6.424	194	100,0%	761.000	761.000	1.268.500
Residentie Boneput	2.993	78	100,0%	443.400	443.400	554.800
Residentie Aux Deux Parcs	1.618	53	100,0%	257.000	257.000	305.700
Residentie L'Air du Temps	2.763	88	100,0%	453.900	453.900	505.900
Au Bon Vieux Temps	1.268	43	100,0%	224.700	224.700	175.700
Op Haanven	6.613	89	100,0%	519.500	519.500	666.600
Residentie Exclusiv	4.253	104	100,0%	692.400	692.400	663.400
Seniorie Mélopée	2.967	70	100,0%	482.100	482.100	389.500
La Boule de Cristal	1.290	41	100,0%	91.800	91.800	162.100
Les Charmes en Famenne	3.165	96	100,0%	294.000	294.000	344.000
Seniories La Pairelle	6.016	118	100,0%	740.500	740.500	688.200
Residentie Gaerveld	1.504	20	100,0%	165.200	165.200	167.300
Résidence du Plateau	8.069	143	100,0%	1.239.300	1.239.300	1.212.700
Seniorie de Maretak	5.684	122	100,0%	516.100	516.100	701.600
De Edelweis	6.914	122	100,0%	737.100	737.100	872.000
Bois de la Pierre	2.272	65	100,0%	433.500	433.500	422.100
Buitenhof	4.386	80	100,0%	543.900	543.900	729.900
Klein Veldeken	5.824	58	100,0%	622.400	622.400	669.900
Koning Albert I	7.775	110	100,0%	897.600	897.600	911.000
Eyckenborch	8.771	141	100,0%	1.087.800	1.087.800	858.500

¹⁶ 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 2014/2015. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2015 zijn vermeld in de respectievelijke persberichten.

De twaalf volgende gebouwen zijn eigendom van dochterondernemingen: Seniorenresidenz Mathilde (Aedifica Luxemburg I SARL), Die Rose im Kalletal (Aedifica Luxemburg I SARL), Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (Aedifica Luxemburg I SARL), Senioreneinrichtung Haus Matthäus (Aedifica Luxemburg II SARL), Bonifatius Seniorenzentrum (Aedifica Luxemburg II SARL), Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (Aedifica Luxemburg II SARL), Seniorenresidenz Am Stübchenbach (Aedifica Luxemburg III SARL), Seniorenresidenz Kierspe (Aedifica Luxemburg III SARL), Résidence de la Houssière (La Croix Huart nv), Senior Flandria (Senior Hotel Flandria nv), Vinkenbosch (Vinkenbosch nv) en Heydeveld (Heydeveld bvba, vruchtgebruiker van het gebouw).

De twee volgende terreinen zijn in het bezit van een dochtervennootschap: het terrein gelegen in Brugge waarop het gebouw met assistentiewoningen Senior Flandria (Patrimoniale Flandria nv) gebouwd is en het terrein gelegen in Brugge waarop een deel van het hotel Martin's Brugge is gebouwd (Aedifica Invest Brugge nv).

Alle andere gebouwen, alsook het terrein waarop het woonzorgcentrum Heydeveld is gebouwd, zijn eigendom van Aedifica nv.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽⁵⁾
Rietdijk	2.155	59	100,0%	328.000	328.000	345.500
Marie-Louise	1.959	0	100,0%	127.100	127.100	328.400
Gaerveld	6.994	115	100,0%	769.400	769.400	789.500
Pont d'Amour	8.984	150	100,0%	964.700	964.700	875.300
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.177	80	100,0%	244.700	244.700	317.200
't Hoge	4.632	79	100,0%	429.800	429.800	557.500
Helianthus	2.409	47	100,0%	232.200	232.200	451.400
Hestia	12.682	222	100,0%	1.312.600	1.312.600	1.561.200
Plantijn	5.958	110	100,0%	467.900	467.900	815.100
Salve	6.730	117	100,0%	979.100	979.100	884.000
AGO Herkenrath	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
AGO Dresden	5.098	116	100,0%	583.233	583.233	670.950
De Stichel	6.257	116	100,0%	655.843	655.843	697.970
Huize Lieve Moenssens	4.301	68	100,0%	327.459	327.459	351.575
AGO Kreischa	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
Haus Dottendorf	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
Goldene Au	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
Oase Binkom	4.076	111	100,0%	725.910	725.910	754.990
Oase Tienen ⁷	10.657	120	100,0%	923.902	923.902	853.200
Oase Aarschot Wissenstraat	8.996	136	100,0%	943.216	943.216	942.454
De Notelaar	8.651	94	100,0%	946.300	946.300	1.037.000
Overbeke	6.917	113	100,0%	788.900	788.900	825.800
Halmolen	9.200	140	100,0%	1.015.864	1.015.864	1.091.900
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	100,0%	554.695	554.695	579.264
Die Rose im Kalletal	2.789	68	100,0%	489.910	489.910	518.754
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	100,0%	590.341	590.341	608.478
Seniorenereinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	100,0%	354.666	354.666	365.823
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	100,0%	598.714	598.714	606.951
Seniorenereinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	100,0%	567.466	567.466	577.980
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	100,0%	782.925	782.925	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	100,0%	548.395	548.395	546.987
La Ferme Blanche	1.697	61	100,0%	204.000	204.000	556.800
Villa Temporis	3.964	40	100,0%	289.700	289.700	353.800
Service-Residenz Schloss Bensberg	8.215	87	100,0%	929.240	929.240	1.157.696
Residentie Sporenpak	9.261	127	100,0%	1.035.300	1.035.300	1.033.900
Résidence de la Houssière	4.484	94	100,0%	570.000	570.000	540.500
Senior Flandria	7.501	108	100,0%	610.835	610.835	712.800
Vinkenbosch	2.973	59	100,0%	237.500	237.500	944.300
Heydeveld	3.414	75	100,0%	500.000	500.000	466.500
Prinsenhof	1.697	41	100,0%	335.000	335.000	207.870
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"	366.778	6.942	100,0%	44.202.570	44.202.570	49.006.016



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Appartementsgebouwen	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽⁵⁾
Tervuren 13 A/B	4.626	3	81,1%	447.820	552.008	608.240
Zavel	5.546	30	86,5%	842.234	974.239	935.026
Complex Laken - Nieuwbrug	7.130	42	98,6%	556.931	564.959	683.620
De Goede 24-28	2.159	15	99,3%	179.068	180.268	214.678
Lombard 32	1.622	13	100,0%	216.140	216.140	181.067
Complex Louiza 331-333	4.962	8	88,7%	623.600	702.900	674.000
Zaterdagplein 6-10	4.543	24	96,5%	312.311	323.636	311.361
Broqueville 8	725	6	46,7%	33.024	70.735	70.419
Batavieren 71	653	3	41,1%	24.555	59.684	62.136
Tervuren 103	1.202	6	100,0%	125.581	125.581	120.463
Louis Hap 128	969	7	97,8%	79.023	80.823	79.208
Hoogstraat	2.600	20	100,0%	247.056	247.056	293.459
Residentie Palace	6.077	57	73,3%	430.000	586.900	711.800
Churchill 158	2.440	22	93,8%	249.636	266.276	271.898
Oudergem 237-239-241-266-272	2.241	22	91,1%	176.954	194.229	221.978
Edison	1.897	7	77,7%	96.359	123.962	138.089
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	3.671	21	94,3%	248.807	263.827	271.490
Ionesco	1.148	10	98,3%	94.893	96.513	99.127
Musset	659	6	85,4%	44.285	51.872	50.216
Giono & Hugo	1.718	15	94,5%	123.963	131.223	135.746
Antares	476	7	84,3%	34.768	41.256	39.144
Ring	9.604	88	100,0%	708.200	708.200	860.100
Residentie Gauguin et Manet	3.496	35	93,1%	297.436	319.536	307.608
Residentie de Gerlache	7.406	75	80,0%	650.996	813.347	819.391
Complex Opperstraat	13.740	116	72,5%	1.791.353	1.791.353	1.531.868 ⁶
Louiza 131	944	9	90,4%	223.040	223.040	164.900 ⁶
Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	2.505	31	87,5%	536.517	536.517	346.800 ⁶
Louiza 271	1.205	14	85,0%	230.694	230.694	148.100 ⁶
Dal 48	653	6	100,0%	136.843	136.843	89.100 ⁶
Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1.982	16	84,6%	344.877	344.877	263.800 ⁶
Freesias	2.777	38	85,9%	466.933	466.933	361.600 ⁶
Heliotropen	1.364	25	79,4%	222.794	222.794	175.300 ⁶
Livorno 20-22	1.407	12	89,4%	313.028	313.028	187.700 ⁶
Livorno 14	275	6	95,3%	52.857	52.857	34.100 ⁶
Residentie Chamaris	2.328	23	86,8%	470.712	470.712	359.596 ⁶
Stephanie's Corner	3.472	27	86,9%	447.735	515.436	521.871
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"	110.223	865	n.a.	12.081.022	13.000.253	12.344.999



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Hotels en andere	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	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	100,0%	1.646.338	1.646.338	1.226.980
Koning 35	1.955	0	80,6%	156.170	193.763	174.370
Martin's Klooster	6.935	0	100,0%	1.293.854	1.293.854	1.141.080
Carbon	5.715	0	100,0%	461.200	461.200	565.300
Eburon	4.016	0	100,0%	337.100	337.100	462.800
Ecu	1.960	0	100,0%	176.200	176.200	232.200
Eurotel	4.779	0	100,0%	294.700	294.700	377.700
Villa Bois de la Pierre	320	4	100,0%	31.000	31.000	40.100
Duysburgh	470	5	100,0%	63.700	63.700	40.300
Résidence du Lac	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
Totaal van de sector "Hotels en andere"	37.519	9	99,2%	4.490.962	4.528.555	4.291.530
TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in exploitatie	514.519	7.816	n.a.	60.774.554	61.731.378	65.642.545 ⁶

¹ De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6^{de} editie), gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), en werd als volgt berekend: Gross External Area (GEA) + oppervlakte van de gemeenschappelijke delen + 50% van de oppervlakte van de terrassen. Ze bevat niet de parking en andere ondergrondse oppervlaktes.

² Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015. 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 2014/2015. 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 2014/2015. 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 in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 2015	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
I. Lopende projecten						
Diversen	Diversen	2	1	1	2015/2016	Renovatie van 2 gebouwen
't Hoge	Kortrijk	2	0	1	2015/2016	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Helianthus	Melle	4	2	2	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Marie-Louise	Wemmel	4	4	0	2015/2016	Renovatie en omvorming naar assistentiewoningen
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	6	4	2016/2017	Bouw van een rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2	0	2	2016/2017	Renovatie van een rustoord
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Vinkenbosch I	Hasselt	11	1	10	2016/2017	Uitbreiding van een rustoord
Prinsenhof	Koersel	4	0	4	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Air du Temps	Chênee	7	0	7	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt	1	0	1	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
De Stichel	Vilvoorde	4	0	4	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Waver	2	2	0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel	0	0	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Leopoldspark	Leopoldsborg	20	0	20	2015/2016	Bouw van een nieuw rustoord
Die Rose im Kalletal	Kalletal	3	0	3	2015/2016	Bouw van een nieuw rustoord
Projecten Oase	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016-2017	Bouw van 2 nieuwe rustoorden
Oostende	Oostende	11	0	11	2016-2017	Acquisitie van een nieuw rustoord
Mechelen	Mechelen	17	0	17	2018/2019	Bouw van een nieuw rustoord
Totaal		169	19	150		
Variatie van de reële waarde		-	1	-		
Afrondingen		-	1	-		
Bedrag op de balans			21			

99% van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale toekomstige investeringsbudget van 150 miljoen € zal in speciën betaald worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 2015	30 juni 2015
Huisvesting voor senioren	72%	71%
Appartementsgebouwen	21%	22%
Hotels en andere	7%	7%

2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

Geografische verdeling (in reële waarde)	31 december 2015	30 juni 2015
België	88%	88%
Vlaanderen	47%	46%
Brussel	29%	30%
Wallonië	12%	12%
Duitsland	12%	12%

2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

Geen enkel gebouw vertegenwoordigt meer dan 3% van de geconsolideerde activa.

2.4. Aantal gebouwen per sector

Aantal gebouwen per sector	31 december 2015	30 juni 2015
Huisvesting voor senioren	73	68
Appartementsgebouwen	75	75
Hotels en andere	10	10
Totaal	158	153

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 2015	30 juni 2015
Triple net huurovereenkomsten	67%	66%
Andere huurovereenkomsten 0 - 10 jaar	16%	17%
Andere huurovereenkomsten > 10 jaar	17%	17%

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

Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 december 2015	30 juni 2015
≥ 15 jaar	81%	79%
< 15 jaar	19%	21%

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31 december 2015	30 juni 2015
HUISVESTING VOOR SENIOREN				73	73%	73%
	België			59	59%	58%
		Armonea *		19	22%	21%
			Armonea nv	8	10%	11%
			Restel Flats bvba	1	1%	1%
			LDC De Wimilingen vzw	1	0%	0%
			Happy Old People bvba	1	1%	0%
			Citadelle Mosane bvba	1	2%	1%
			Soprim@ nv	4	4%	5%
			De Stichel vzw	1	1%	1%
			Huize Lieve Moenssens vzw	1	1%	1%
			Eyckenborgh vzw	1	2%	2%
		Senior Living Group **		18	14%	15%
			Ennea Rustoord vzw	1	0%	0%
			Residentie Kasteelhof Comm. V	1	1%	1%
			Wielant -Futuro Comm V.	1	1%	1%
			Home Residence du Plateau bvba	1	2%	2%
			Seniorie de Maretak nv	1	1%	1%
			Senior Living Group nv	7	6%	6%
			Résidence Au Bon Vieux Temps nv	1	0%	0%
			Résidence Les Cheveux d'Argent nv	1	0%	0%
			Helianthus vzw	1	0%	0%
			Rustoord 't Hoge vzw	1	1%	1%
			Vinkenbosch vzw	1	0%	0%
			Residentie Sporenpark bvba	1	2%	2%
		Orpea		9	11%	11%
			Château Chenois Gestion bvba	3	3%	3%
			New Philip nv	3	2%	2%
			Parc Palace nv	1	2%	2%
			PROGESTIMMOB nv	1	2%	2%
			Résidence du Golf nv	1	1%	1%
		Oase		3	4%	5%
			Oase vzw	3	4%	5%
		Vulpia		3	2%	3%
			Vulpia Vlaanderen vzw	2	2%	2%
			Résidence Alice aux Pays des Merveilles vzw	1	0%	0%
		Time for Quality		1	1%	1%
			Service Flat Residenties vzw	1	1%	1%
		Andere		6	4%	2%
			Le Château de Tintagel bvba	1	0%	0%
			Résidence Bois de la Pierre nv	1	1%	1%
			Buitenhof vzw	1	1%	1%
			Résidence de la Houssière nv	1	1%	0%
			Heydeveld Woon- en Zorgcentrum vzw	1	1%	0%
			WZC Prinsenhof vzw	1	1%	0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31 december 2015	30 juni 2015
HUISVESTING VOOR SENIOREN						
	Duitsland			14	13%	15%
		Orpea		5	5%	5%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	3%	3%
			Bonifatius Seniorendienst GmbH ***	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH ***	1	1%	1%
		AGO		3	3%	3%
			AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
		Residenz Management		3	2%	3%
			Medeor Senioren-Residenzen GmbH ****	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe ****	2	2%	2%
		Senator		1	1%	1%
			Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
		Volkssolidarität		1	1%	1%
			Volkssolidarität Südthüringen e. V.	1	1%	1%
		Andere		1	2%	2%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	2%	2%
	HOTELS EN ANDERE			10	7%	8%
	België			10	7%	8%
		Martin's Hotels		2	5%	5%
			Martin's Brugge nv	1	3%	3%
			Martin's Hotel nv	1	2%	2%
		Different Hotel Group		4	2%	2%
			Different Hotels nv	4	2%	2%
		Andere		4	0%	0%
	ANDERE HUURDERS			75	20%	19%
	België			75	20%	19%
TOTAAL				158	100%	100%

* Met Soprim@.

** Groep Korian-Medica.

*** Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

**** Onderhuurder van Residenz Management GmbH.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.8. Brutorendement per sector¹⁷ (in functie van de reële waarde)

Brutorendement per sector (in functie van de reële waarde)	31 december 2015	30 juni 2015
Huisvesting voor senioren	5,9%	5,9%
Appartementsgebouwen	5,5%	5,4%
Hotels en andere	6,2%	6,2%
Gemiddeld	5,8%	5,9%

2.9. Bezettingsgraad¹⁸

2.9.1. Gemeubelde appartementsgebouwen

Bezettingsgraad (Gemeubelde appartementsgebouwen)	
December 2015	81,0%
December 2014	73,2%

2.9.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
December 2015	98,3%
Juni 2015	97,9%
December 2014	97,7%

¹⁷ 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 2015 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill + meubelen).

¹⁸ 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.



3. De vastgoedmarkt

3.1. De residentiële markt ¹⁹

De omzet op de residentiële secundaire markt kende eind 2014 een opstoot vooral in Vlaanderen omwille van de aangekondigde wijziging van de woonbonus. De strengere kredietpolitiek van de financiële instellingen ten gevolge van de Bazel III-richtlijnen heeft echter steeds meer doorgewogen op de activiteit en dat heeft zich ook in 2015 voortgezet. De basisrente voor hypothecaire leningen nam in de loop van 2014 reeds af, van 3,7% tijdens het eerste semester tot 2,7% op het einde van het jaar en vanaf april 2015 tot 2,5%. De inflatie sloot 2014 af op 0% en klimt vanaf september op om 1,82% te bereiken als jaarcijfer. Dat betekent dat de reële rente, het verschil tussen beide, in 2015 terugviel van 2,76% in januari tot 0,68% in december.

Er leven dus twee tegengestelde onderstromen: de striktere kredietpolitiek vereist vanwege de koper meer eigen middelen en remt de investering in een woning af, terwijl de lage reële rente net aanzet tot verwerven.

Wat het aantal verkopen van bestaande woningen betreft, sloot 2014 af als een topjaar: in het vierde trimester zorgde de omschakeling naar een nieuwe afgezwakte versie van de woonbonus in Vlaanderen voor een ware stormloop: vergeleken met het vierde trimester 2013 werden 6.500 (+30%) meer eengezinswoningen en 2.600 (+18%) meer appartementen verkocht. De gegevens over 2015 zijn nog niet volledig gekend, maar wijzen op een verdere verzwakking die de dalende trend van 2012 en 2013 doortrekt.

Hetzelfde beeld geldt voor het aantal begonnen en vergunde woongelegenheden: na een sterk 2014 wijzen voorlopige cijfers over 2015 op een terugval van het aantal begonnen eengezinswoningen met één kwart tot ca. 15.000 eenheden en bij begonnen appartementen zelfs met één derde tot 20.000. Wat vergunningen betreft voorzien we nog 19.000 eengezinswoningen (-15%) en 25.000 appartementen (-25%).

De vraag naar huurwoningen kent een forse toename en steeds meer gezinnen, ook met een hoger inkomen, begeven zich voor langere termijn op de huurmarkt.

De prijzen voor woningen blijven nog positief evolueren: in 2014 noteerden we nog een stijging met 0,7% voor de eengezinswoningen, met 1,1% voor de appartementen en met 1,9% voor de bouwgronden. De voorlopige cijfers voor 2015 wijzen voorlopig in dezelfde richting. De prijsstijgingen lijken zich echter vooral te concentreren in de categorie tot 250.000 €, terwijl prijsvorming boven 500.000 € moeizaam verloopt.

Tussen 1983 en 2014 zijn de prijzen voor woonhuizen vermenigvuldigd met x 6,46, wat gemiddeld een cumulatieve jaarlijkse stijging oplevert met 6,2% tegenover een gemiddelde inflatie met 2,15%. Als we de belangrijkste multiplicatoren bekijken zien we tijdens de periode 1983-2015 enerzijds de stijging van de consumptieprijs index (+95,23%) en van de koopkracht (excl. inflatie) van de gezinnen (+59,31%). Anderzijds de stijging van de ontleningscapaciteit door de daling van de intrestvoeten (+112,26%) en de evolutie van de looptijd van de lening (+6,64%). Als we deze vier factoren met elkaar

¹⁹ Op 9 januari 2016 opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA. Vertaling door Aedifica.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

vermenigvuldigen ($1,9523 \times 1,5931 \times 2,1226 \times 1,0664$) levert dit als resultaat dat de index 100 in 1983 is geëvolueerd tot 704 in 2015. Dat zou betekenen dat de prijzen voor woonhuizen een groeipotentieel hebben van 6% in 2015. Over 101 jaar beschouwd (1913-2014) zijn de prijzen voor eengezinswoningen vermenigvuldigd met een factor van $\times 791$ wat een vergelijkbare cumulatieve jaarlijkse stijging brengt van 6,83% tegenover een gemiddelde inflatie van 5,54%.

Nu we inmiddels terug zijn aanbeland op historisch lage rentevoeten, zal de komende prijsevolutie beperkt blijven. De verwachting is dat de rente nog langere tijd relatief laag blijft, maar de te verwachten impuls vanuit inflatie en koopkracht blijft eveneens beperkt.

Het belangrijkste knelpunt, nu de financiële instellingen eerder voor leningen opteren omtrent 80% van de aankoop prijs, is het noodzakelijke startkapitaal. Rekening houdend met registratierechten en overige transactiekosten kunnen we vooropstellen dat de koper over omtrent 30% van de aankoop prijs dient te beschikken als startkapitaal. Ouders en grootouders waren hierbij traditioneel een belangrijke hulp. De langere levensverwachtingen en vaak de erosie van hun kapitaal om in eigen levensbehoeften te voorzien hebben als effect dat jongeren hun eerste aankoop van een woning moeten uitstellen en, zoals eerder gesteld, langer op de huurmarkt zullen vertoeven.

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

Gelet op de eerder korte termijn van de verhuringen en het beoogde cliënteel (expats) is deze verhuringsactiviteit veel gevoeliger voor de economische cycli. In de huidige marktomstandigheden is er minstens 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).



23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3. De markt van de huisvesting voor senioren

3.3.1. België²⁰

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 8 oktober 2014 en 6 november 2015 toegenomen met 3.519 eenheden tot 139.278. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter aan de ondergrens van wat als jaarlijks bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter enkel uitgegaan van de groeivoorzichten van bv. het aantal 65-plussers dat tussen 2013 en 2030 zal groeien van 17% naar 22% van de bevolking. Het aandeel van de zelf-redzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kan je afleiden dat tussen 1980 en 2010 de levensverwachting voor mannen is toegenomen van 72,5 tot 79 jaar en voor vrouwen van 79 tot 83 jaar. Het aantal “ongezonde jaren” blijft sinds 1990 voor mannen stabiel omtrent 15 jaar en voor vrouwen sinds 1998 omtrent 20 jaar. Ook domotica en thuiszorg spelen een steeds belangrijkere rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over 5 jaar beschouwd is het aantal bedden met 9.700 eenheden gestegen. De privé vzw's nemen hierin het leeuwenaandeel met ruim 60%. Een ander opvallend gegeven is dat het aantal ROB-bedden stelselmatig daalde van 93.056 in 1997 tot 62.545 in 2012 om sindsdien licht te stijgen tot 67.354 eenheden.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht. Voor hem gelden echter andere financiële ratio's, zoals de verhouding schuld t.o.v. omzet, dan voor de vastgoedinvesteerder: voor deze laatste is een schuld gelijk aan acht keer de omzet (huurinkomen) vlot haalbaar, terwijl voor exploitatie de schuldgraad meestal 25% van de omzet bedraagt. De “verbonden” splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus van elkaar afhankelijk. Het gebouw en bij uitbreiding het onroerende eigendom is voor de exploitant als het ware de onroerende machine die op geen enkel ogenblik mag haperen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple net contracten afgesloten. Voor de exploitant is het cruciaal dat de kwaliteit van het onroerend goed op peil blijft en dat hij ook snel kan tussenkomen indien zich ingrepen opdringen. Dit is een misleidende aantrekkelijkheid voor de investeerder. Hij wordt grotendeels ontlast van bekommernissen omtrent het beheer van het gebouw en het akkoord met de exploitant is voor zeer lange termijn. De financiële haalbaarheid van de exploitatie en de technische vereisten van het gebouw met onder meer de conformiteit met de evoluerende regionale voorschriften, vormen de achillespees. Wat rest er als waarde van een gebouw dat over afzienbare tijd niet meer aan de normen beantwoordt? Als het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen is, de bekende blauwe zone: welke mogelijkheden tot herbestemming resten er? Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidstussenkomsten, door gewijzigde reglementering of door een overmatige huurovereenkomst, dan dringt zich een neerwaartse herziening van het contract op of wordt exploitatie zelfs onmogelijk. Het inschatten en opvolgen van alle mogelijke technische, reglementaire en exploitatie-gerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal.

²⁰ Op 6 januari 2016 opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim CVBA. Vertaling door Aedifica.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het valt toe te juichen dat vanuit diverse overheden impulsen komen om in te perken dat nog individuele kamers als investeringsobject aangeboden worden. Mede-eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve terechte sociale motieven is het bovendien op termijn onmogelijk het legioen van mede-eigenaars op eenzelfde moment tot soms zware investeringen te verplichten. Hopelijk wordt deze wetgeving niet alleen overgenomen door de verschillende gewesten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen?

Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tegelijkertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen van minder dan 5%. De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt daardoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van foutieve verwachtingen niet meer mogelijk. Onderzoek om andere zorgbehoevende doelgroepen zoals jongere gehandicapten te koppelen aan de opgedane ervaring en de uitbouw van de ouderenzorg, waarbij ook een aantal diensten gemeenschappelijk kunnen aangeboden worden zoals voeding, ontvangst,... kan zorgen voor een gewenste aanvulling en flexibiliteit. Voor een aantal doelgroepen is het aantal patiënten te klein om de werking betaalbaar te houden en brengt de complementariteit nieuwe mogelijkheden aan, ook voor lokale projecten.

3.3.2. Duitsland²¹

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 omdat 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%.

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

²¹ Op 18 december 2015 opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van CBRE GmbH.
Vertaling door Aedifica.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

groeipectieven en consolidatiepectieven in het segment van de collectieve zorghuisvesting in Duitsland.

Investeringsmarkt

De markt voor investeringen in gepaste rustoorden bleef groeien in 2015. Dat 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 ca. 811 miljoen € in 2014 waarvan ongeveer 43% portefeuilletransacties waren. Opvallend is dat ca. 310 miljoen € van het totale transactievolume van buitenlandse investeerders afkomstig is, hetzij 38%. We mogen aannemen dat dit volume geëvenaard zal worden in 2015, 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 dat type investeerder aan. Het effect daarvan 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.

Op het einde van 2014 daalde het initiële nettorendement voor de meest kwaliteitsvolle gebouwen met 6,25%, wat 75 basispunten onder het niveau van 2013 is. De tendens van de stijgende vraag naar verschillende types gebouwen tekent zich nu duidelijk af.

3.4. De markt van de hotels²²

De Belgische hotelsector kende, in vergelijking met dezelfde periode (januari-oktober) vorig jaar, in het algemeen een duidelijke stijging van de bezettingsgraad (tot $\pm 75,9\%$). De positieve evolutie van de voorbije twee jaar kon dus ook in 2015 verder doorgetrokken worden. De stijging van de RevPar (Revenue per Available Room) versnelde verder en ging er met $\pm 8,4\%$ stevig op vooruit, net als de gemiddelde prijzen die een stijging van 4,7% kenden.

Er zijn op heden nog geen regionale cijfergegevens beschikbaar. Op basis van de algemene cijfers en het positieve sentiment bij diverse provinciale toeristische diensten, zoals Westtoer en toerisme Limburg, kan ervan uitgegaan worden dat ook de hotelsector in de verschillende regio's en centrumsteden tot op heden een goed jaar achter de rug heeft.

De uitbreiding van het hotelaanbod gaat intussen verder door. In Limburg openden dit jaar het Terhills Hotel (4*, 60 kamers) in Maasmechelen en het YUP budgethotel met 59 kamers in Hasselt. Op termijn is ook de opening voorzien van een nieuw hotel op de site van Alden Biesen. In Jabbeke, op ongeveer

²² Op 17 december 2015 in het Nederlands opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe & Partners nv. Vertaling door Aedifica.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

10 kilometer van Brugge, zou in 2016 gestart worden met de bouw van een nieuw hotel langsheen de snelweg.

Op investeringsgebied is 2015 goed op weg om een recordjaar te worden. In de tweede jaarhelft werd ondermeer het Park Inn hotel (3*, 133 kamers) te Leuven door ontwikkelaar CIP verkocht aan Foncière des Régions. In Brussel werd Benson Elliot eigenaar van het Renaissance Brussels Hotel (4*, 238 kamers en 24 suites) en in Antwerpen kocht de Nederlandse hotelgroep Van der Valk het Scandic Hotel (4*, 204 kamers). Alle transacties die in 2015 reeds werden gerealiseerd vertegenwoordigen een investeringsvolume van naar schatting ruim 200 miljoen €.

Niet alleen in België maar ook in de EMEA regio is er een stevige vraag naar hotelvastgoed mede dankzij de verdere toename van het wereldwijde toerisme, de verbeterde economische situatie en de stijging van de bezettingsgraden en de RevPar. Ook de erg lage intrestvoeten en de zoektocht naar een hoger rendement ondersteunen de investeringen in dit vastgoedsegment.

Het algemene positieve sentiment lijkt dan ook niet aangetast door de concurrentie van alternatieve spelers zoals Airbnb, die in België reeds over een aanbod van ± 10.400 adressen beschikt en jaarlijks ruim 350.000 gasten (periode augustus 2014 - augustus 2015) telt.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Verslag van de vastgoeddeskundigen²³

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 31 december 2015 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de drie vastgoeddeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²⁴) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen 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 individueel als externe onafhankelijke deskundigen gehandeld en we hebben een relevante en erkende kwalificatie, evenals up-to-date ervaring met gebouwen van een gelijkaardig type en met een gelijkaardige ligging als de geëvalueerde gebouwen. De opinie van de deskundigen is gebaseerd op recente marktconforme transacties van vergelijkbare goederen.

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 Aedifica, waaronder 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 dien aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de drie schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 1.064.678.600 €²⁵ op 31 december 2015, waarvan 1.044.155.780 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁶. De contractuele huurgelden bedragen 60.774.554 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,82%²⁷ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. In de veronderstelling dat alle gebouwen in exploitatie, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100% verhuurd zouden zijn, waarbij de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 61.731.378 €

²³ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrughe & Partners NV, Stadim CVBA en CBRE GmbH.

²⁴ De "investeringswaarde" wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.

²⁵ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "II.A. Activa bestemd voor verkoop").

²⁶ De "vastgoedbeleggingen in exploitatie" worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.

²⁷ 5,80% 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

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,91%²⁸ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde (of “fair value”) wordt door de IAS 40- en IFRS 13-normen 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 dat de definitie van de reële waarde onder IAS 40 en IFRS 13 over het algemeen strookt met de marktwaarde.

Opinie van de Crombrugghe & Partners NV:

De reële waarde op 31 december 2015 van het door de Crombrugghe & Partners NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 315.650.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten²⁹) op 324.260.000 €.

Michaël Zapatero en Karen Cox
19 februari 2016

Opinie van Stadim CVBA:

De reële waarde op 31 december 2015 van het door Stadim CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 628.688.600 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁰) op 644.815.900 €.

Dave Verbist en Katrien Van Grieken, MRE
19 februari 2016

Opinie van CBRE GmbH:

De reële waarde op 31 december 2015 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 120.340.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³¹) op 129.644.336 €.

Dr. Henrik Baumunk en Andreas Polter
19 februari 2016

²⁸ 5,89% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

²⁹ De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen de Belgische vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5 % mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang de gewesten waar deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de “waarde kosten koper”. 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.

³⁰ Zie voetnoot 28 hierboven.

³¹ Voetnoten 28 en 29 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 €)	Toelichtingen	31/12/2015	31/12/2014
I. Huurinkomsten		28.654	22.914
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-19	-5
Nettohuurresultaat		28.635	22.909
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		9	17
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		685	602
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-685	-602
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-791	-762
Vastgoedresultaat		27.853	22.164
IX. Technische kosten		-501	-548
X. Commerciële kosten		-328	-227
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-104	-69
XII. Beheerkosten vastgoed		-538	-386
XIII. Andere vastgoedkosten		-2	-608
Vastgoedkosten		-1.473	-1.838
Operationeel vastgoedresultaat		26.380	20.326
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-3.013	-2.352
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-13	25
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		23.354	17.999
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		7.866	12.722
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
Operationeel resultaat		31.220	30.721
XX. Financiële opbrengsten		151	443
XXI. Netto-interestkosten		-5.898	-6.035
XXII. Andere financiële kosten		-546	-463
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	-951	-3.294
Financieel resultaat		-7.244	-9.349
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen		23.976	21.372
XXV. Vennootschapsbelasting		-604	-267
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen		-604	-267
Nettoresultaat		23.372	21.105
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		23.372	21.105
Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	1,66	2,04
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	1,66	2,04



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 €)	31/12/2015	31/12/2014
I. Nettoresultaat	23.372	21.105
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-7.016
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-705	-3.432
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	22.667	10.657
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	22.667	10.657

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	31/12/2015	30/06/2015
Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		131	102
C. Vastgoedbeleggingen	6	1.063.414	1.003.358
D. Andere materiële vaste activa		1.616	1.834
E. Financiële vaste activa		1.592	1.397
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	110
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Totaal vaste activa		1.068.609	1.008.657
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	6	1.265	1.805
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		4.050	4.352
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.370	962
F. Kas en kasequivalenten	8	4.676	3.598
G. Overlopende rekeningen		716	910
Totaal vlottende activa		12.077	11.627
TOTAAL ACTIVA		1.080.686	1.020.284



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	31/12/2015	30/06/2015
Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN				
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap				
A. Kapitaal	7		363.892	360.633
B. Uitgiftepremies			154.842	151.388
C. Reserves			63.695	41.084
a. Wettelijke reserve			0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			115.365	95.679
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-25.015	-25.015
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			-20.371	-19.667
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-18.256	-18.717
h. Reserve voor eigen aandelen			0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland			110	244
m. Andere reserves			0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			11.862	8.560
D. Nettoresultaat van het boekjaar			23.372	45.165
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap			605.801	598.270
II. Minderheidsbelangen			0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			605.801	598.270
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen			0	0
B. Langlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	8		367.920	340.752
C. Andere langlopende financiële verplichtingen			40.477	39.320
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9		39.196	38.050
b. Andere	16		1.281	1.270
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden			0	0
E. Andere langlopende verplichtingen			0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen			2.688	2.435
Totaal langlopende verplichtingen			411.085	382.507
II. Kortlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen			0	0
B. Kortlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	8		45.919	25.897
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
a. Exit taks			4.522	813
b. Andere			10.709	8.484
E. Andere kortlopende verplichtingen			0	0
F. Overlopende rekeningen			2.650	4.313
Totaal kortlopende verplichtingen			63.800	39.507
TOTAAL VERPLICHTINGEN			474.885	422.014
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.080.686	1.020.284



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2015	31/12/2014
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		23.372	21.105
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen		604	267
Afschrijvingen		383	329
Waardeverminderingen		3	2
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)		-7.866	-12.722
Gerealiseerde nettomeerwaarden		0	0
Financieel resultaat		7.244	9.349
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		299	-620
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		347	-173
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		195	208
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		2.359	149
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		-1.664	504
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		25.276	18.398
Betaalde belastingen		-376	-141
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		24.900	18.257
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-53	-8
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-25.930	-49.280
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-143	-115
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-10.738	-18.808
Verkoop van vastgoedbeleggingen		542	10.469
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		0	0
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-36.322	-57.742
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten *		0	0
Verkoop van eigen aandelen		0	56
Dividend van het voorbije boekjaar		-21.849	-8.891
Nettovariatie van bankkredietlijnen		47.190	152.395
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-6.987	-6.249
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-2.150	-36.258
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-3.704	-57.771
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		12.500	43.282
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		1.078	3.797
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		3.598	1.156
Totale kasstroom van de periode		1.078	3.797
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar		4.676	4.953

* Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden tot geen enkele kasstroom.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	1/07/2014	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 moedervereniging	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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	1/07/2015	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	31/12/2015
Kapitaal	360.633	1	3.258	0	0	0	0	363.892
Uitgiftepremies	151.388	0	3.454	0	0	0	0	154.842
Reserves	41.084	0	0	0	-705	23.315	1	63.695
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	95.679	0	0	0	0	19.686	0	115.365
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.015	0	0	0	0	0	0	-25.015
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-19.667	0	0	0	-705	0	1	-20.371
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-18.717	0	0	0	0	461	0	-18.256
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	244	0	0	0	0	-134	0	110
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	8.560	0	0	0	0	3.302	0	11.862
Resultaat van het boekjaar	45.165	0	0	0	23.372	-45.165	0	23.372
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	598.270	1	6.712	0	22.667	-21.850	1	605.801
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	598.270	1	6.712	0	22.667	-21.850	1	605.801



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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. Informatie over de aandeelhouders wordt 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). De Aedifica-groep bestaat uit een moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich wil profileren als referentie inzake investeringen in zorgvastgoed, voornamelijk in de huisvesting voor senioren. Haar strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften die daaruit voortvloeien. Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen, evenals hotels en andere types 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 2015 werden door de Raad van bestuur op 22 februari 2016 goedgekeurd voor publicatie op 23 februari 2016 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar jaarlijks financieel verslag 2014/2015 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 2015. 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 2015, 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 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 2015 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 gelezen worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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.

Er is geen nieuwe norm, nieuwe wijziging en nieuwe interpretatie die verplicht van toepassing is voor de groep sinds 1 juli 2015.

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 2014/2015 (zie bladzijde 132 tot 136 van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015).

Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast, met uitzondering van de onderstaande regel I.C 1.3 ("Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille") die op 1 juli 2015 anticipatief werd toegepast om (i) de boekhoudkundige methode voor de erkenning van de overdrachtsrechten te vereenvoudigen en (ii) om aan te sluiten bij de praktijken van andere GVV's in België of van andere vergelijkbare vennootschappen in het buitenland (Real Estate Investment Trusts). Tot en met 30 juni 2015 werden bij een acquisitie de overdrachtsrechten die van toepassing waren bij een latere hypothetische overdracht rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen. Elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar werd in de resultatenrekening erkend. Sinds 1 juli 2015 worden de overdrachtsrechten bij een acquisitie, alsook elke variatie in de reële waarde van het vastgoed in de loop van het boekjaar, rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening. Deze aanpassing verklaart waarom lijn II.A. van het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op 31 december 2015 een nulbedrag vertoont, terwijl er op 31 december 2014 een bedrag van 7 miljoen € werd vertoond. Deze aanpassing heeft geen enkel effect op het niveau van het eigen vermogen. De regel I.C 1.3 leest voortaan als volgt: *Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C 1.1 ("Aanschaffingswaarde") hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een investeringswaarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C 1.1, wordt het verschil, na aftrek van de exit taks, op de lijn "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" van de resultatenrekening geboekt.*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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.

31 december 2015

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartements- gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Externe huurinkomsten	20.720	5.999	1.995	0	-60	28.654
Nettohuurresultaat	20.718	5.982	1.995	0	-60	28.635
Vastgoedresultaat	20.611	5.303	1.998	1	-60	27.853
Operationeel vastgoedresultaat	20.436	3.566	1.960	478	-60	26.380
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	20.441	3.533	1.960	-2.580	0	23.354
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	753.774	217.005	72.112	-	-	1.042.891
Projectontwikkelingen	-	-	-	20.523	-	20.523
VASTGOEDBELEGGINGEN						1.063.414
Activa bestemd voor verkoop	1.265	0	0	-	-	1.265
Andere activa	-	-	-	16.007	-	16.007
TOTAAL ACTIVA						1.080.686

31 december 2014

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartements- gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Externe 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	649.616	210.886	73.439	-	-	933.941
Projectontwikkelingen	-	-	-	30.114	-	30.114
VASTGOEDBELEGGINGEN						964.055
Activa bestemd voor verkoop	6.662	0	0	-	-	6.662
Andere activa	-	-	-	13.949	-	13.949
TOTAAL ACTIVA						984.666

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 2014/2015 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 0,1 miljoen € die in de financiële opbrengsten is geboekt en die het verwachte dividend vertegenwoordigt voor de periode van 1 juli 2015 tot de dag van de inbreng in natura op 17 december 2015 en dat door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste werd genomen.

Volledigheidshalve herinneren we eraan dat de financiële opbrengsten van het eerste semester van het boekjaar een niet-recurrente opbrengst van 0,4 miljoen € omvatten, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de partiële splitsing van 4 december 2014 ter vergoeding voor de toekenning van het volledig dividendrecht voor het boekjaar 2014/2015 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.6. Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2014	765.789	19.191	784.980
Verwervingen	184.871	1.526	186.397
Verkoop	-15.139	0	-15.139
Geactiveerde interestlasten	0	675	675
Geactiveerde personeelskosten	0	20	20
Andere geactiveerde kosten	3.353	25.618	28.971
In exploitatie opgenomen	30.026	-30.026	0
Variatie van de reële waarde	14.529	4.730	19.259
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-1.805	0	-1.805
BOEKWAARDE OP 30/06/2015	981.624	21.734	1.003.358
BOEKWAARDE OP 1/07/2015	981.624	21.734	1.003.358
Verwervingen	37.863	1.989	39.852
Verkoop	-542	0	-542
Geactiveerde interestlasten	0	158	158
Geactiveerde personeelskosten	0	9	9
Andere geactiveerde kosten	1.867	10.306	12.173
In exploitatie opgenomen	13.236	-13.236	0
Variatie van de reële waarde	8.303	-437	7.866
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	540	0	540
BOEKWAARDE OP 31/12/2015	1.042.891	20.523	1.063.414

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 1.265 k€. Het betreft vastgoed dat te koop is aangeboden (assistentiewoningen in Tienen).

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

VERWERVINGEN NAAM	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen*	Rechtspersonen- register	Verwervings- datum**	Wijze van integratie
(in miljoen €)					
La Croix Huart nv	Huisvesting voor senioren	8	0454.836.562	2/07/2015	Verwerving van aandelen
Senior Hotel Flandria nv en Patrimoniale Flandria nv	Huisvesting voor senioren	10	0434.250.687 0437.966.183	9/07/2015	Verwerving van aandelen
Vinkenbosch nv	Huisvesting voor senioren	4	0438.349.532	1/10/2015	Verwerving van aandelen
Heydeveld en Heydeveld bvba	Huisvesting voor senioren	9	0860.484.327	2/10/2015	Inbreng in natura en verwerving van aandelen
Prinsenhof	Huisvesting voor senioren	6	-	17/12/2015	Inbreng in natura
TOTAAL		37			

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

** en datum van opname in het resultaat.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.7. Toelichting 7: kapitaal

Aedifica heeft op 2 oktober 2015 een kapitaalverhoging van ca. 1 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het terrein waarop het woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk gesitueerd is, mogelijk heeft gemaakt. Daarnaast heeft Aedifica op 17 december 2015 een kapitaalverhoging uitgevoerd van ca. 6 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het woonzorgcentrum Prinsenhof in Beringen (Koersel) mogelijk heeft gemaakt.

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

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	10.249.117	270.451
Kapitaalverhogingen	3.796.814	100.190
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	14.045.931	370.641
Kapitaalverhoging van 2 oktober 2015	19.856	524
Kapitaalverhoging van 17 december 2015	104.152	2.748
Situatie op het einde van het boekjaar	14.169.939	373.913

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).

Sinds 18 december 2015³² bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100%.

De kapitaalverhogingen tot 30 juni 2015 worden toegelicht in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015. Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op een stem. Alle aandelen Aedifica zijn genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels, met uitzondering van de 19.856 aandelen die op 2 oktober 2015 werden uitgegeven en die genoteerd zullen worden na de onthechting van de coupon met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2015/2016, die in principe zal plaatsvinden op 2 november 2016 (deze aandelen geven recht op een dividend pro rata temporis met ingang vanaf 2 oktober 2015).

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 74.230 k€ op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Die toestemming werd verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 14 december 2015. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten stellen, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door

³² 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 18 december 2015.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

de raad van bestuur worden beslist, kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van een gemengde inbreng, of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten. Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt 71,5 miljoen € op 31 december 2015.

6.8. Toelichting 8: kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2015	30/06/2015
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	367.920	340.752
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	45.919	25.897
TOTAAL	413.839	366.649

Aedifica beschikt op 31 december 2015 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 Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe, ING en KBC Bank) ten bedrage van 520 miljoen € :

- Aedifica kan 504 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60% 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 16 miljoen € met vaste rentevoet tussen 3,1% en 5,8%.

De gewogen gemiddelde kost (inclusief kredietmarge en het effect van de afdekkingsinstrumenten) was 2,9% na activering van tussentijdse interesten (3,0% over het volledige boekjaar 2014/2015) of 3,0% voor activering van tussentijdse interesten (3,2% over het volledige boekjaar 2014/2015).

Op 31 december 2015 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 14 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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2015/2016 :	30	-
- 2016/2017 :	150	106
- 2017/2018 :	92	60
- 2018/2019 :	127	127
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	2	2
- 2021/2022 :	25	25
- > 2022/2023 :	<u>14</u>	<u>14</u>
Totaal op 31 december 2015	520	414
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	2,5	2,8
- Vervaldatum 2015/2016 :	-30	-
- 2020/2021 :	+30	-
- 2021/2022 :	+30	-
- 2022/2023 :	<u>+30</u>	<u>-</u>
Totaal op 22 februari 2016	520	414
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	2,5	2,8

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 €)	31/12/2015	30/06/2015
Financiële schulden	413.839	366.649
Min: Kas en kasequivalenten	-4.676	-3.598
NETTO FINANCIËLE SCHULD	409.163	363.051



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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", 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 2014/2015 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 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.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2015	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS*	10.356	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.398
IRS*	27.779	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.520
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.925
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.438
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.667
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-3.015
Cap	25.000	3/11/2014	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	8
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.631
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	8
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-1.946
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.674
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-362
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	284
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	748
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.003
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-470
Cap	40.000	1/09/2014	1	1	-	0,05	0
TOTAAL	513.135						-37.001

* 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

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2015	Referentiebedrag n (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS*	10.267	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.494
IRS*	27.287	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.746
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.016
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.501
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.713
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.339
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	296
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	477
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	1
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.674
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	1
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-2.081
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.742
IRS	25.000	2/01/2015	3	3	-	0,70	-381
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	97
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	367
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.040
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-466
TOTAAL	547.554						-37.954

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

Het totale referentiebedrag van 548 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende en operationele instrumenten: 223 miljoen €,
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 150 miljoen €,
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 175 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-37 954 k€) wordt als volgt opgesplitst: 1.243 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 39.196 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 (1.614 k€) bedraagt de IAS 39-impact op het eigen vermogen van de vennootschap -39.568 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 2015 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-705 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2014/2015 (last van 0 €) dat in 2014/2015 ingevolge een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2015 bestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel, volgens IAS 39, is nul op 31 december 2015.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(x 1.000 €)	31/12/2015	30/06/2015
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-19.667	-19.484
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-ervallen interessen)	-4.109	-6.454
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interessen uit indekkingsinstrumenten	3.405	6.271
Transfers naar resultatenrekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-20.371	-19.667

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Het financieel resultaat bevat een last van 940 k€ (30 juni 2015: opbrengst van 461 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 100 k€ (30 juni 2015 : 291 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 2015 en 31 december 2015. Dit leidde tot een last van 940 k€, geboekt in de resultatenrekening, en een van 705 k€, rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen.

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 837 k€ (30 juni 2015: 856 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 947 k€ (30 juni 2015: 1.134 k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.10. Toelichting 10: resultaat per aandeel

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

	31/12/2015	31/12/2014
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	23.372	21.105
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	14.064.202	10.363.753
Gewone EPS (in €)	1,66	2,04
Verwaterde EPS (in €)	1,66	2,04

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 €)	31/12/2015	31/12/2014
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	23.372	21.105
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-7.866	-12.722
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Min: Uitgestelde belastingen	363	116
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39)	951	3.294
Afrondingsverschil	0	0
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	16.820	11.793
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	14.064.202	10.363.753
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	1,20	1,14



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.11. Toelichting 11: nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2015	30 juni 2015
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015, vóór IAS 39	45,54	43,74
IAS 39-impact	-2,79	-2,70
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015	42,75	41,04
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.169.939	14.045.931

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 42,59 € per aandeel op 30 juni 2015 gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2015 werd uitgekeerd en moet nu bijgevolg verminderd worden met 1,56 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2015 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2015. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 22 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2015 (14.169.939).

6.12. Toelichting 12: voorwaardelijke elementen en verplichtingen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen per 30 juni 2015 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 (pagina 160-162). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

1.1. Uitbreiding en renovatie van het rustoord Vinkenbosch in Kermt (Hasselt)

Aedifica heeft er zich toe verbonden de uitbreiding en de renovatie van het bestaande rustoord Vinkenbosch gelegen te Kermt (Hasselt) te financieren voor een budget van maximaal 12 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.2. Uitbreiding van het hotel Martin's Brugge in Brugge

Aedifica heeft er zich toe verbonden de verbouwing van bestaande vergaderinfrastructuur van het hotel Martin's Brugge gelegen te Brugge tot 20 bijkomende hotelkamers te financieren voor een budget van maximaal 1 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.3. Uitbreiding van het rustoord Prinsenhof in Koersel (Beringen)

Aedifica heeft er zich toe verbonden de uitbreiding van het bestaande rustoord Prinsenhof gelegen te Koersel (Beringen) te financieren voor een budget van maximaal 4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.4. Uitbreiding van het rustoord Die Rose im Kalletal in Kalletal (Duitsland)

Aedifica Luxembourg I SARL heeft er zich toe verbonden de uitbreiding van het bestaande rustoord Die Rose gelegen te Kalletal (Duitsland) te financieren voor een budget van maximaal 3 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet allemaal verwezenlijkt zijn.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1.5. Verwerving van een rustoord in Mechelen

Aedifica heeft een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten dat Aedifica toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap zal eigenaar zijn van een nieuw rustoord gelegen te Mechelen. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 17 miljoen € bedragen.

1.6. Verwerving van een site voor de huisvesting voor senioren in Oostende

Aedifica heeft een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten dat Aedifica toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap zal eigenaar zijn van een site voor de huisvesting voor senioren in Oostende. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 11 miljoen € bedragen.

1.7. Reeds uitgevoerde acquisities

De hierna volgende verbintenissen opgenomen in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 werden verwezenlijkt tijdens het eerste semester van het huidig boekjaar:

- de renovatie en heropbouw van het rustoord Salve in Brasschaat (punt 1.11 van toelichting 45),
- de uitbreiding van het rustoord Pont d'Amour in Dinant (punt 1.5 van toelichting 45),
- de ingebruikname van de eerste fase van de uitbreiding van het rustoord Op Haanven in Veerle-Laakdal (punt 1.4 van toelichting 45).

6.13. Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 23 oktober 2015 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2014/2015 goedgekeurd. Een dividend van 2,00 € werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend, hetzij 22 miljoen €, en werd uitbetaald op 30 oktober 2015.

6.14. Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2015 dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte staten, met uitzondering van de volgende elementen:

- Op 18 januari 2016 kondigde Aedifica de ondertekening aan van de koopakte van een rustoord gesitueerd in Duitsland (in Husum, in de deelstaat Schleswig-Holstein). Deze akte is onderworpen aan de gebruikelijke opschortende voorwaarden (voornamelijk van administratieve aard) die in principe in de loop van het eerste semester van het jaar 2016 vervuld zouden moeten worden.
- De renovatiewerken en de omvorming van het rustoord Marie-Louise in Wemmel tot assistentiewoningen werden voltooid in de loop van de maand januari 2016. De site telt thans 30 assistentiewoningen.
- De herfinanciering in februari 2016 van de bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door ING (die in juni 2016 moest vervallen) om haar vervaldatum tot 2021 uit te stellen.
- De nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt door ING in februari 2016 (2 x 30 miljoen €, die vervallen in 2022 en 2023).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 en het directiecomité (1,0 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2015/2016; 1,6 miljoen € voor het boekjaar 2014/2015).

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".



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – 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 2015

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde balans van Aedifica NV (de “Vennootschap”) per 31 december 2015 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 2015 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, 22 februari 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Jean-François Hubin
Vennoot*

* Handelend in naam van een BVBA



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	2
1. Samenvatting van de activiteit van het 1 ^{ste} semester 2015/2016.....	2
2. Inleiding	4
3. Belangrijke gebeurtenissen	4
4. Geconsolideerd patrimonium op 31 december 2015	11
5. Brutorendement per activiteitssector.....	13
6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen	14
7. Vooruitzichten	20
8. Ranking Aedifica.....	21
9. Voornaamste risico's en onzekerheden	21
10. Transacties met verbonden partijen	21
11. Corporate governance	22
II. EPRA	24
III. Aedifica op de beurs.....	25
1. Beurskoers 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.....	38
4. Verslag van de vastgoeddeskundigen	44
V. Geconsolideerde verkorte financiële staten	46
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	46
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	47
3. Geconsolideerde balans.....	47
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	49
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	50
6. Toelichtingen	52
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	67
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	68
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen	68



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

23 februari 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Louizalaan 331 bus 8 - 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 wenden tot:

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

Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Engels³³.

³³ De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.