



Jaarlijks financieel  
verslag 2016/2017

# INHOUD

<b>RISICOFACTOREN</b>	<b>2</b>
1. Marktrisico's	2
2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica	4
3. Financiële risico's	6
4. Reglementaire risico's	9
5. Bedrijfsrisico's	10
6. Risico's verbonden aan de ondersteuningsprocessen	11
<b>BEREIKERS 2016/2017</b>	<b>12</b>
<b>BIJET AAN DE AANDEELHOUDERS</b>	<b>14</b>
<b>TUJDSLIJN</b>	<b>16</b>
<b>EVOLUTIE SINDS 2006</b>	<b>19</b>
<b>GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG</b>	<b>24</b>
1. Strategie	27
2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2017	29
3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2017	43
4. Bestemming van het resultaat	48
5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)	50
6. Gebruik van financiële instrumenten	50
7. Transacties met verbonden partijen	50
8. Participaties	50
9. Onderzoek en ontwikkeling	51
10. Eigen aandelen	51
11. Vooruitzichten 2017/2018	51
12. Belangenconflicten	54
13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal	55
14. Sociale, ethische, leefmilieu- en maatschappelijke aspecten	55
15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	58
16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité	61
17. Corporate governance	61
<b>EPRA</b>	<b>62</b>
<b>VASTGOEDVERSLAG</b>	<b>72</b>
1. De vastgoedmarkt	74
2. Geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2017	78
3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2017	79
4. Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2017	86
5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen	94
6. Beheerteam	121
7. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen	122
<b>AEDIFICA OP DE BEURS</b>	<b>124</b>
1. Beurskoers en volume	127
2. Dividendbeleid	128
3. Aandeelhouderschap	129
4. Agenda van de aandeelhouder	129
<b>VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE<sup>1</sup></b>	<b>130</b>
1. Referentiecode	132
2. Interne controle en risicobeheer	132
3. Aandeelhoudersstructuur	136
4. Raad van bestuur en comités	136
5. Preventie van belangenconflicten	142
6. Evaluatieproces	144
7. Recht om aandelen te verwerven	144
8. Remuneratieverslag	145
<b>JAARREKENING</b>	<b>148</b>
<b>PERMANENTE DOCUMENTEN</b>	<b>213</b>
<b>LEXICON</b>	<b>230</b>

1. Dit hoofdstuk maakt deel uit van het geconsolideerde beheersverslag.

\* Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit jaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (\*). Noch de prestatie maatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald, noch de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden beschouwd als APM's. De APM's worden gedeïnfineerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 57 van de geconsolideerde financiële staten hierna.

# Housing with care

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

Ze wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

Aedifica's strategie berust hoofdzakelijk op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels en andere types gebouwen.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

Aedifica biedt de investeerder een alternatief voor rechtstreekse investeringen.

# Risicofactoren



HET GOUDEN HART  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

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

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

De voornaamste risicofactoren waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door de effectieve leiders als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De lezers worden erop gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van informatie die gekend was op 4 september 2017. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie.

## 1. MARKTRISICO'S

### 1.1 ECONOMISCH RISICO

Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in vastgoed door de algemene economische conjunctuur wordt beïnvloed, zou de verslechtering van de voornaamste macro-economische indicatoren de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Aedifica negatief kunnen beïnvloeden. De activiteit van de Vennootschap ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen) als op de vraag naar huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor investeringen. De Vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of van faillissement van haar medecontractanten: dienstverleners, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz. Om deze negatieve effecten te beperken, diversifieerde Aedifica haar

investeringen in segmenten van de vastgoedmarkt die de tendens vertonen om verschillend ten opzichte van de economische conjunctuur te evolueren. Sinds 2013 diversifieert ze haar investeringen ook vanuit geografisch perspectief (België, Duitsland, Nederland). De Vennootschap heeft eveneens bepaalde functies geïnternaliseerd die voordien uitbesteed werden (beheer van de gebouwen, project management); ze verzekert een strategisch toezicht en tracht de informatiestromen zo goed mogelijk te beheren om op risico's te kunnen anticiperen. Tot slot wordt erop gewezen dat het belangrijkste deel van het patrimonium, dat geïnvesteerd werd in zorgvastgoed, van dien aard is om de groei van de Groep te ondersteunen, aangezien zorgvastgoed, in de landen waar Aedifica aanwezig is, een sector is waarvoor de vraag een toenemende tendens optekent, terwijl het aanbod de neiging vertoont te stagneren door beperkingen in verschillende vormen die door overheidsinstanties worden opgelegd.

## 1.2 RISICO'S VAN DE VASTGOEDMARKT

Het niveau van de huurprijzen, de huurleegstand en de waardering van de gebouwen wordt sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt inzake verkoop en verhuur van vastgoed. De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld, betreffen de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven, en betreffen eveneens het risico van minderwaarden bij eventuele verkopen. Ook zou een daling van het huurrendement kunnen voortvloeien uit een verhoging van de acquisitieprijzen.

Aedifica voorziet die risico's en voert daarom een investeringsbeleid dat aanvankelijk op België gefocust was, maar zowel vanuit een geografisch als een sectoraal oogpunt gediversifieerd werd. Sinds 2013 is Aedifica ook actief in Duitsland in de sector van de huisvesting voor senioren. Begin 2016 deed ze haar intrede op de Nederlandse markt van huisvesting voor senioren.

Elk van de submarkten waarin Aedifica investeert, richt zich tot verschillende huurders en wordt gekenmerkt door huurcontracten van verschillende duur (korte termijn of middellange termijn voor de appartementen en lange termijn voor de huisvesting voor senioren en hotels). Gezien het grote aandeel van de huurinkomsten dat afkomstig is uit langetermijncontracten (met name, in België, onopzegbare huurovereenkomsten met een minimale duur van 27 jaar, de zogenaamde erfpachten), dat 86% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* op 30 juni 2017 vertegenwoordigt, bedraagt de gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 20 jaar. Daardoor beschikt Aedifica over een goed zicht op een groot deel van haar toekomstige inkomsten.

Aedifica wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het gewicht van elk gebouw in haar portefeuille tot een minimum beperkt blijft, en om het professionalisme van haar beheer en haar operationele marge\*



OOSTERZONNE  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

door schaalvoordelen te verbeteren. Om dat te bereiken, onderhoudt de Vennootschap nauwe betrekkingen met haar belangrijkste huurders; bovendien wordt ze in elk land geadviseerd door gekwalificeerde lokale experts.

## 1.3 INFLATIERISICO

Bij vaste rentevoeten wordt Aedifica beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten geïndexeerd worden (in België en Nederland: jaarlijks, voornamelijk afhankelijk van de evolutie van de lokale consumptieprijzenindex of, in België, van de gezondheidsindex; in Duitsland is de indexeringsformule specifiek voor elk contract). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan geschat worden op 0,9 miljoen € op jaarbasis voor een variatie van de index met 100 basispunten.

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

In geval van negatieve inflatie stellen de meeste huurovereenkomsten een ondergrens vast op het niveau van de basishuur.

## 1.4 RISICO VAN CONCENTRATIE VAN OPERATOREN IN HET SEGMENT VAN DE HUISVESTING VOOR SENIOREN

Gezien het dynamisme van de grote groepen van operatoren die actief zijn in het segment van de huisvesting voor senioren en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, vallen één of meerdere concentraties tussen twee of meer groepen die verbonden zijn met juridische entiteiten waarmee de Vennootschap huur- of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. Dit zou de diversificatiegraad van de Vennootschap potentieel kunnen beïnvloeden. Dergelijke concentraties hebben in het verleden al plaatsgevonden binnen de portefeuille van Aedifica. Dit resulteerde in een significante verbetering van de professionalisering van de betrokken operatoren. Deze concentraties werden door de groei van de portefeuille van Aedifica gedilueerd. De gegevens van deze exploitatiegroepen worden in het vastgoedverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks finan-

**Aedifica voert een investeringsbeleid dat aanvankelijk op België gefocust was. Sinds 2013 is Aedifica ook actief in Duitsland in de sector van huisvesting voor senioren. Begin 2016 deed ze haar intrede op de Nederlandse markt van huisvesting voor senioren.**

cieel verslag, en in toelichting 3 bij de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

Ter herinnering (zie jaarlijks financieel verslag 2015/2016): als gevolg van het samengaan van de groepen Armonia en Soprim@, twee Belgische operatoren op het vlak van seniorenzorg, was ca. 21% van de geconsolideerde activa op 30 juni 2016 door Aedifica belegd in vastgoed dat ter beschikking gesteld wordt aan entiteiten van de groep Armonia. Dat percentage is nadien verminderd tot 17% (toestand op 30 juni 2017) dankzij het investeringsbeleid van de Vennootschap. Bovendien kan de Vennootschap bevestigen dat op 30 juni 2017 en op 4 september 2017 geen groep bestond die verbonden is met juridische entiteiten waarmee de Vennootschap huur- of erfpachtovereenkomsten heeft gesloten, en die de grens van 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap overschrijdt.

Tot slot wordt erop gewezen dat andere toenaderingen tussen huurders kort geleden hebben plaatsgevonden of momenteel gaande zijn: de Franse groep Orpea, huurder van negen Aedifica-sites in België, heeft in 2015 een aantal Duitse entiteiten verworven die al huurder waren van vijf sites van de Aedifica-groep, terwijl de Duitse groep Alloheim, die begin 2016 de controle verloor over de Senator-groep (huurder van één Duitse Aedifica-site) in juli 2016 de acquisitie van de AGO-groep (huurder van drie Duitse Aedifica-sites) heeft aangekondigd. Tot slot droeg de Oase-groep in maart 2017 de erfpachtovereenkomsten met betrekking tot de (Belgische) sites Binkom, Aarschot Wissenstraat en Tienen over aan de Vulpia-groep.

## **2. RISICO'S GEKOPPELD AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN AEDIFICA**

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

Tot 31 juli 2013 was dit patrimonium uitsluitend gevestigd in België en bestond het grotendeels uit onroerende goederen in exploitatie, gebruikt of bestemd voor bewoning. De samenstelling (aantal panden, bebouwde oppervlakte) en de verdeling ervan (per aard van de goederen, per activiteitssector, per geografische ligging) op 30 juni 2017 wordt gegeven in sectie 3.1 van het geconsolideerde beheersverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel rapport. Sinds 2013 is het patrimonium van de Vennootschap gedeeltelijk in Duitsland gelegen en sinds 2016 ook in Nederland.

Aedifica heeft daarnaast een ontwikkelingsportefeuille van een twintigtal projecten (zie sectie 4.2. van het vastgoedverslag in dit jaarlijks financieel verslag). De vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikke-

lingsprojecten zijn samen weergegeven in de balans op lijn "I.C. Vastgoedbeleggingen" onder de vaste activa, en vastgoed dat te koop is aangeboden, is weergegeven op lijn "II.A. Activa bestemd voor verkoop" onder de vlottende activa.

### **2.1 HUURPRIJZEN**

Het gehele zakencijfer van Aedifica bestaat uit huurgeden die gegenereerd worden door de verhuring aan derden (particulieren, vennootschappen, uitbaters van woonzorgcentra en assistentiewoningen of van hotels). Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen dus mogelijk een negatieve invloed op de resultaten hebben. Bovendien is Aedifica blootgesteld aan het risico van huurder-verbonden aan het vertrek van huurders op een vervalddag of bij de afloop van het huurcontract. Indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opleveren dan de lopende huurcontracten. Een somber economisch klimaat kan ook leiden tot heronderhandelingen van de lopende huurovereenkomsten, en met name tot huurkortingen op lopende contracten. Dit gebeurt om het niveau van de huur die de huurders betalen te herbalanceren tegenover de potentiële toekomstige inkomsten van deze huurders en zo dus de duurzaamheid van de kasstromen die gegenereerd worden door de betreffende gebouwen in stand te houden ten behoeve van de Vennootschap. De kosten van een gebouw kunnen meestal echter niet evenredig aan eventuele lagere huuropbredingen worden verminderd. Dit kan de omzet en de kasstromen van de Vennootschap treffen.

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

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

Niettegenstaande het voorgaande bestaat het risico van huurderving en kan het risico van huurleegstand in de



HET GOUDEN HART  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

toekomst stijgen, indien de huidige crisis zou voortduren of verergeren. De toevoegingen aan de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen over het boekjaar bedragen minder dan 0,1 miljoen € op huurinkomsten van 79 miljoen €.

## 2.2 BEHEER

De aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille van Aedifica op de huurmarkt en de waardering ervan zijn afhankelijk van de perceptie van de gebouwen door de huurders of potentiële kopers, meer bepaald inzake de kwaliteit, staat van onderhoud en veiligheid van de gebouwen.

Aedifica heeft daarom een intern commercieel en marketingteam opgericht om het direct contact met de huurders te verzekeren en zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen en behoeften.

In 2016 werd de functie van Asset Manager Senior Housing gecreëerd om een dagelijkse dialoog tot stand te brengen met de vastgoedbeheerdiensten van de belangrijkste huurders van de Vennootschap, met name de exploitanten van de sites van huisvesting voor senioren.

Voor het technische beheer van bepaalde appartementsgebouwen in België doet Aedifica beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht staan van haar property management team. Het administratief en boekhoudkundig beheer van de appartementsgebouwen is vrijwel helemaal geïnternaliseerd, en

wordt door de Property Accounting ploeg van de Vennootschap uitgevoerd.

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

In het kader van het normale beheer van haar patrimonium is en kan de Vennootschap in de toekomst partij zijn bij juridische procedures. De procedures die hangend zijn, zijn evenwel niet belangrijk. Er moest geen enkele provisie aangelegd worden om deze procedures te dekken. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil kan niet worden uitgesloten dat hieruit verplichtingen in de toekomst ontstaan voor de Vennootschap.

## 2.3 KWALITEIT EN WAARDERING VAN DE GEBOUWEN

Aedifica voert een beleid van constant onderhoud en renovatie van haar vastgoedportefeuille om de bestaande huurprijzen te behouden, en zelfs te verhogen, maar ook om wederverhuur of de verkoop van haar vastgoedactiva te vergemakkelijken. Ondanks die maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan. In de sector van huisvesting voor senioren zijn de contracten die met de huurders afgesloten worden vaak van het type "triple net" (België, Neder-

**In de sector van huisvesting voor senioren investeert Aedifica in contracten op lange termijn die worden gesloten met gespecialiseerde professionele uitbaters.**

land) of “double net” (Duitsland), de onderhoudskosten vallen dan volledig (“triple net”) of hoofdzakelijk (“double net”) ten laste van de huurders.

De Vennootschap koopt eveneens gebouwen aan in toekomstige staat van afwerking en ontwikkelt in beperkte mate zelf projecten, wat haar toelaat zich te verzekeren van een goede kwaliteit van de gebouwen in een lange-termijnperspectief.

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

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

Het risico op vernieling van de gebouwen ten gevolge van brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 1.407 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met uitsluiting van de grond), wat ca. 92% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* op 30 juni 2017 (met inbegrip van gronden) vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn gesloten door Aedifica of door de exploitanten, bijvoorbeeld in het kader van erfpachtovereenkomsten. Deze polissen dekken eveneens de huurleegstand tijdens de duur van de heropbouw van het gebouw, maar sluiten sommige risico's uit (de vrijwillige daad van de verzekeringnemer, oorlogsrisico, nucleair risico, verborgen gebreken, slijtage, veroudering en asbest, enz.). De door Aedifica betaalde premies bedragen 100 k€.

De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals blijkt uit de driemaandelijke onafhankelijke expertises (toepassing van IAS 40). De informatie die van onafhankelijke experts ontvangen wordt, staat toe om, indien nodig, snel de benodigde corrigerende maatregelen te treffen om hoofd te kunnen bieden aan een eventueel waardeverlies van een gebouw. Bovendien beschikt de Vennootschap sinds 2016 over een Valuation & Asset Manager die verantwoordelijk is voor de dagelijkse opvolging van de waardering van de gebouwen. Een waarde-schommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer 15 miljoen € op het nettoresultaat, van ongeveer 0,86 € op het nettoactief per aandeel en van ongeveer 0,4% op de schuldratio.

## 2.4 ONTEIGENINGSRISICO

Overeenkomstig de toepasselijke reglementering kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.

## 2.5 RISICO'S VERBONDEN MET FUSIE-, SPLITSINGS-, OF OVERNAMEVERRICHTINGEN

Een groot aantal gebouwen in Aedifica's vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van fusies, splitsingen of verwervingen van aandelen. Hoewel Aedifica bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte goederen en de overgenomen of verworven vennootschappen, en door bepaalde contractuele garanties te eisen, kan echter niet worden uitgesloten dat bij deze transacties verborgen andere passiva aan de Vennootschap werden overgedragen die niet verhaalbaar zijn op de overdrager.

## 3. FINANCIËLE RISICO'S

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

### 3.1 SCHULDSTRUCTUUR

De schuldratio (in de zin van het KB van 13 juli 2014) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag. Op 30 juni 2017 bedraagt die 38,6% op statutair niveau en 40,8% op geconsolideerd niveau. In deze sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankcovenants (60% van de totale activa). De schuldratio wordt maandelijks opgevolgd in het kader van de boekhoudkundige afsluitingen en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject; de schuldratio wordt driemaandelijks gepubliceerd. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). De Vennootschap heeft in elk van haar vier laatste verrichtingsnota's (2010, 2012, 2015 en 2017) verklaard dat haar beleid op dit gebied erop gericht is op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55 % te handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 8 miljoen € op 30 juni 2017.

Op 30 juni 2017 heeft Aedifica geen enkel Belgisch of Nederlands gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bank-

# 40,8%

GECONSOLIDEERDE  
SCHULDRATIO OP 30 JUNI 2017



financiering in hypotheek wordt gegeven. In dat verband zijn, op 30 juni 2017, 12 van de 22 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheek mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed). Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering met betrekking tot goederen gelegen in Duitsland, bijkomende hypotheek zouden worden verstrekt.

### 3.2 LIQUIDITEITSRISICO

Agediversifieerde pool vormen van een jaar na jaar toenemend aantal Europese instellingen, waarbij elke bank een bilaterale relatie onderhoudt met de Vennootschap. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2017 heeft Aedifica 615 miljoen € (2016: 480 miljoen €) op een totaal van 898 miljoen € van haar bevestigde kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, 283 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2017/2018 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2017 is uitgetrokken, wordt geraamd op 122 miljoen € over een periode van drie jaar, waaraan 257 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 10 juli (9 miljoen €), 19 juli (40 miljoen €), 17 augustus (200 miljoen €) en 24 augustus (8 miljoen €), alsook een hypothetische investering van 66 miljoen €. Dat brengt de totale netto-investering opgenomen in het financieel plan voor het boekjaar 2017/2018 op 224 miljoen €.

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

Tevens loopt de Vennootschap een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ("covenants") niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Deze verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldratio die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 een plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de

Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ("cross-default" clausules). Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Aedifica ziet erop toe de evolutie van de financiële markten regelmatig op te volgen en haar financiële structuur op korte en lange termijn te optimaliseren, evenals de dekking van de eraan verbonden risico's (liquiditeits- en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, rekening houdend met de marktcondities.

### 3.3 RENTERISICO

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

**Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de waarschijnlijke) in te dekken over een horizon van meerdere jaren.**

LES JARDINS DE LA MEMOIRE  
BELGIË -  
HUISVESTING VOOR SENIOREN





PETRUSPARK  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een indekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2017/2018 ten

opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 7,2 miljoen € (op 30 juni 2018) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 2,1 miljoen € bedragen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop "hedge accounting" toe, zoals gedefinieerd door de IAS 39-norm. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (posten van de balans getiteld "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Een sensibiliteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van "increased costs" clauses die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clauses laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen ten laste van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, o.a. indien die banken door hun toezichhoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clauses heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep.

### 3.4 RISICO VERBODEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJ

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

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

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

### 3.5 WISSELKOERSRISICO

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone (met uitzondering van marginale kosten in USD en CAD). De financiering wordt volledig in euro uitgedrukt. Aedifica is derhalve niet onderhevig aan een significant wisselkoersrisico.

### 3.6 RISICO VAN FINANCIËLE BUDGETTERING EN PLANNING

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan programmerings- of manipulatiefouten blootgesteld kan zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldratio) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de prestaties van de Vennootschap en het vertrouwen dat ze van de markten geniet, beïnvloeden.

Bovendien, aangezien omstandigheden evolueren, kan snel blijken dat eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn. Ook berusten de financiële vooruit-

zichten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

## 4. REGLEMENTAIRE RISICO'S

Hoewel de Vennootschap toeziet op de naleving van de regelgeving en in dit opzicht op alle nodige expertise een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van reglementaire verplichtingen en aan milieurisico's blootgesteld.

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden, rekening houdend met meer bepaald nieuwe verplichtingen die eruit kunnen voortvloeien voor de Vennootschap en haar huurders.

### 4.1 STATUUT

Sinds 17 oktober 2014 is de Vennootschap door de FSMA erkend als een "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht", afgekort "openbare GVV" naar Belgisch recht. In haar hoedanigheid van openbare GVV, en met het oog op het behoud van dit statuut, is de Vennootschap (op eenvoudige dan wel op geconsolideerde wijze) onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (hierna samen de "GVV-Wetgeving" genoemd), die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldratio, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldbestand te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

Als openbare GVV is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. De Vennootschap verzekert daarom een strategisch toezicht van de evolutie van zowel de lokale (België, Duitsland, Nederland) als de Europese wetgeving, met name via de in 2016 opgerichte VZW BE-REIT Association, waarvan ze medeoprichter is.

Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest de Vennootschap het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van openbare GVV (zie ook onder punt 4.2. hierna). Bovendien wordt het verlies van de erkenning als openbare GVV in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap.

# GW- statuut

SINDS 17 OKTOBER 2014

## 4.2 FISCAAL REGIME

Als openbare GVV geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal regime. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de openbare GVV (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen). In de mate dat de Vennootschap rechtstreeks onroerende goederen in het buitenland aanhoudt, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen. Ook de dochtervennootschappen van de Vennootschap in Duitsland, Luxemburg en Nederland zijn aan de aldaar toepasselijke gemeenschappelijke vennootschapsbelasting onderworpen.

Vennootschappen – andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen – die door de Vennootschap werden of worden opgeslorpt, zijn een exit taks van 16,995% verschuldigd op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves (16,5% vermeerderd met de circisbijdrage van 3%). Deze zogenaamde exit taks houdt verband met de beperkte belastbare grondslag en werd, in het bijzonder, ingevoerd om te vermijden dat alle latente meerwaarden en vrijgestelde reserves van deze vennootschappen definitief aan belasting zouden ontsnappen. De exit taks wordt berekend rekening houdend met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk moment kan worden gewijzigd. De "reële waarde" van vastgoed zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze "reële waarde" verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals vermeld in de IFRS-balans van de Vennootschap. Aedifica is van oordeel dat ze alle punten in de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was, heeft nageleefd.

De roerende voorheffing op dividenden die vanaf 1 januari 2017 door Aedifica zullen worden uitgekeerd, bedraagt 15%.

Op grond van de artikelen 89, 90 en 91 uit de wet van 18 december 2016 die op 1 januari 2017 in werking zijn getreden, geldt er een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%) voor GVV's die ten minste 60% van hun vastgoed direct of indirect investeren in onroerend goed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt en uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor zorgenheden en aan gezondheidszorg aangepaste huisvesting. De aandeelhouders van Aedifica genieten dus sinds 1 januari 2017 van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; de modaliteiten van het te leveren bewijs van de hierboven vermelde voorwaarden moeten nog worden vastgelegd in een Koninklijk besluit.

Daarnaast omvatten de reglementaire risico's de gevolgen van de door de wetgever genomen of beoogde maatregelen, in het bijzonder inzake de belastingen.

Bovendien, bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 12 mei 2014 en/of van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 veronderstelt, zou de Vennootschap het voordeel van haar specifiek fiscaal regime verliezen. De Vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een geval van vervroegde terugbetaling van de bankkredieten.

Hoewel Aedifica een GVV is, blijft ze onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen. De uitkeerbare reserves van Aedifica, volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (dit wil zeggen de reserves die de wet of de statuten niet verbieden uit te keren), bedragen 19 miljoen € op 30 juni 2017 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

## 5. BEDRIJFSRISICO'S

### 5.1 RISICO'S VAN HET BEHEER VAN DE GROEI

De constante groei van de Vennootschap sinds haar ontstaan, zou een schaarste van de beschikbare financiering kunnen veroorzaken (hetzij in de vorm van eigen vermogen, hetzij in de vorm van schulden). Om die risico's tegen te gaan, ontwikkelt de Vennootschap met name een steeds ruimer netwerk van feitelijke en potentiële aanbieders van financiële middelen. Daarnaast zou het groeiritme een operationeel risico kunnen veroorzaken, zoals een groei van de kosten die sneller is dan die van de inkomsten, uitvoeringsproblemen of -vergingingen, tekortkomingen in de follow-up van acquisities ("post-closing") of een gebrekkig beheer van de groeiende informatiestroom. Om die risico's tegen te gaan, werkt Aedifica op regelmatige basis ook haar procedures en haar informatiesysteem bij; ze komt tegemoet aan de uitdagingen die haar groei en haar internationale karakter met zich meebrengen door haar procedures verder te formaliseren, zonder afbreuk te doen aan haar uitvoeringsflexibiliteit en -wendbaarheid. Daarnaast breidt de Vennootschap haar team uit met personen die over een gespecialiseerd profiel beschikken.

### 5.2 RISICO OP NULGROEI

Ook een gebrek aan groei vormt een risico voor een onderneming als Aedifica; dat zou een verlaging van de verwachtingen van de beursmarkt kunnen veroorzaken, een vertrouwensbreuk met de partners van de Vennootschap of een moeilijkere toegang tot kapitaal. De Vennootschap toont echter een sterke wil om haar zin voor dynamiek en ondernemerschap te handhaven, en de sleutelfiguren van haar team breiden permanent hun netwerk uit om op de hoogte te blijven van de markt en om alle kansen die het waard zijn om gegrepen te worden, te bestuderen.

### 5.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNATIONALISERING VAN DE GROEP

De internationalisering van de activiteiten van de Groep, die gestart is in 2013 (eerste investeringen in Duitsland)

en versnelde in 2016 (eerste investeringen in Nederland), zou nieuwe risico's met zich mee kunnen brengen, met betrekking tot de toenemende complexiteit van het beheer van de dagelijkse activiteiten van de Groep (specifieke kenmerken van elke buitenlandse markt, fysieke barrières, culturele barrières, taalbarrières, ...) en de som van de reglementaire risico's in de verschillende landen. De Vennootschap zorgt er echter voor dat er beroep wordt gedaan op lokale experts die ondersteuning bieden in haar internationale ontwikkeling, en implementeert de benodigde structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen (zoals de oprichting van een lokaal managementteam).

#### 5.4 REPUTATIERISICO'S

Reputatie speelt een sleutelrol voor een beursgenoteerde groep in volle groei. Mocht de reputatie van de Groep schade ondervinden, dan zou dat haar groeiperspectieven kunnen aantasten en de toegang tot kapitaal kunnen bemoeilijken. Dankzij haar "track record" van meer dan tien jaar, geniet de Groep momenteel van een excellente reputatie en blijft ze in contact met de verschillende stakeholders om haar reputatie te behouden.

#### 5.5 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BEHEER VAN DE VERWACHTINGEN VAN DE MARKT

Een discrepantie tussen de verwachtingen van de beursmarkt en de prestaties van de Groep zou de perspectieven van de Groep kunnen aantasten en bijgevolg een verlies van vertrouwen kunnen veroorzaken bij de financiële analisten en investeerders. Het bestuur van de Groep streeft ernaar dat soort situaties te vermijden.

Daarnaast zou de verspreiding van bevoorrechte informatie onder aandeelhouders voorafgaand aan de publicatie ervan, een effect kunnen hebben op de beurskoers van het aandeel; de compliance officer implementeert de benodigde procedures om het vertrouwelijke karakter van bevoorrechte informatie te verzekeren tot ze gepubliceerd worden.

### 6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ONDERSTEUNINGSPROCESSEN

#### 6.1 RAPPORTERINGSRISICO'S

Nalatigheden op het vlak van rapportering zouden de feitelijkheid kunnen ondermijnen van de informatie die de besluitvormers ter beschikking hebben. Daarom heeft de Groep een adequaat intern en extern rapporteringsproces ontwikkeld, met trapsgewijze controles op verschillende niveaus, zowel intern (personeelsleden, directiecomité, auditcomité en raad van bestuur) als extern (audit).

#### 6.2 RISICO'S VERBONDEN AAN INFORMATICA

Informatica vormt een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming met een omvang als die van Aedifica. Een verlies of onbeschikbaarheid van gegevens zou een verstoring van de commerciële activiteiten (voornamelijk op het vlak van appartementsgebouwen, waar het komen en gaan van huurders het belangrijkste



AM KLOSTER  
DUITSLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

is), een verstoring van de investeringsactiviteiten en/of een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces kunnen veroorzaken. Het beheer van de informatica-infrastructuur (hardware en software), de beveiliging van de toegang tot gegevens en het bewaren van gegevens werd aan een externe partner toevertrouwd op basis van een "service level agreement"; daarnaast wordt de verantwoordelijkheid voor elke technologische toepassing in gebruik toegekend aan één van de werknemers van de Vennootschap.

#### 6.3 RISICO'S VERBONDEN AAN LEDEN VAN HET TEAM

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

Daarom heeft de Vennootschap een human-resources-beleid ontwikkeld dat erop gericht is om de sleutelfiguren van het team in de mate van het mogelijke binnen het bedrijf te houden, en heeft ze enkele overlappende ("back up") functies voorzien. Bovendien voert de Vennootschap een proactief recruiteringsbeleid, dat in 2015/2016 aanleiding gaf tot de creatie van verschillende nieuwe functies (Asset Management Senior Housing, Valuation & Asset Management, Group Treasury).

# Kerncijfers 2016/2017

## 1,5 miljard €

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN INCLUSIEF DE ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP\*

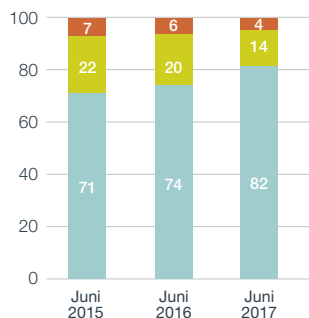
## 2,25 €/aandeel

VOORGESTELD BRUTODIVIDEND VOOR 2016/2017, WAT EEN STATUTAIRE PAY-OUT RATIO VAN 82% INHOUDT

## 20 jaar

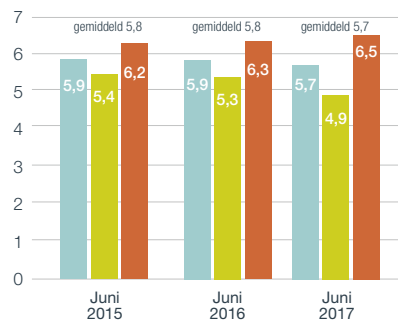
GEMIDDELTE RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN, WAT EEN GOED ZICHT OP DE TOEKOMSTIGE INKOMSTEN BIJDT

Verdeling per activiteitssector in reële waarde (%)



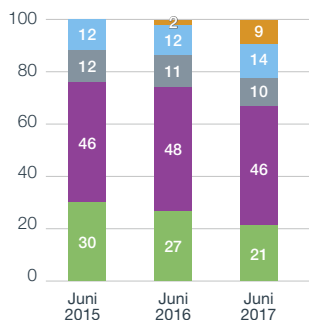
Hotels en andere  
Appartementsgebouwen  
Huisvesting voor senioren

Brutorendement per activiteitssector in reële waarde<sup>1</sup> (%)



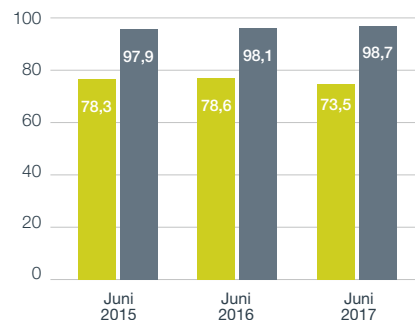
Hotels en andere  
Appartementsgebouwen  
Huisvesting voor senioren

Geografische verdeling in reële waarde (%)



Nederland  
Duitsland  
Wallonië  
Vlaanderen  
Brussel

Bezettingsgraad (%)

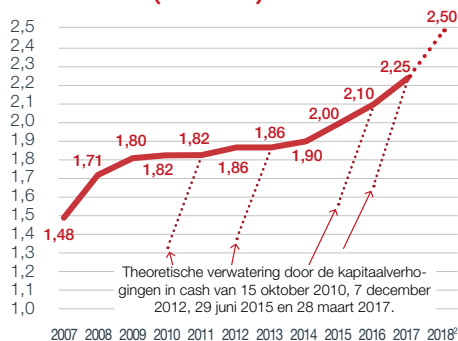


Gemeubelde appartementen  
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

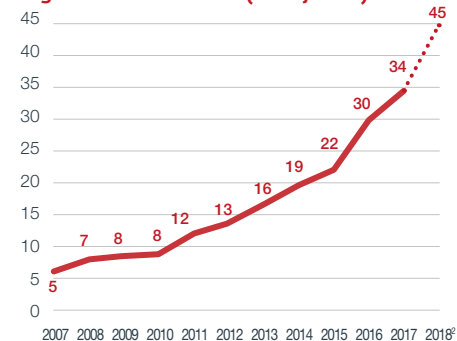
1. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België en Nederland 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).

2. Vooruitzichten (zie sectie 11 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag).

Brutodividend (€/aandeel)



Uitgekeerde dividenden (in miljoen €)



<b>Patrimonium (x 1.000 €)</b>	<b>30 juni 2017</b>	<b>30 juni 2016</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.527.675	1.130.910
Projectontwikkelingen	17.174	25.924
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>1.544.849</b>	<b>1.156.834</b>
<b>Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)</b>	<b>30 juni 2017</b>	<b>30 juni 2016</b>
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	51,30	44,98
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,89	-3,34
<b>Nettoactiefwaarde</b>	<b>49,40</b>	<b>41,64</b>
<b>Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)</b>	<b>30 juni 2017</b>	<b>30 juni 2016</b>
Huurinkomsten	78.983	59.822
Met verhuur verbonden kosten	-48	-35
Nettohuurresultaat	78.935	59.787
Operationele kosten*	-13.158	-12.173
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	65.777	47.614
Exploitiemarge* (%)	83	80
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-16.538	-12.707
Belastingen	-1.275	-581
<b>EPRA Earnings*</b>	<b>47.964</b>	<b>34.326</b>
Noemer (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
<b>EPRA Earnings* per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>3,15</b>	<b>2,43</b>
EPRA Earnings*	47.964	34.326
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	5.119	-5.685
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	10.357	10.775
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.459	731
Uitgestelde belastingen	-1.541	120
Afrondingsverschil	0	-1
<b>Nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>63.358</b>	<b>40.266</b>
Noemer (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>4,16</b>	<b>2,85</b>
<b>Geconsolideerde balans (x 1.000 €)</b>	<b>30 juni 2017</b>	<b>30 juni 2016</b>
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.544.849	1.156.834
Andere activa opgenomen in de schuldratio	22.566	15.832
Andere activa	2.707	496
<b>Totaal activa</b>	<b>1.570.122</b>	<b>1.173.162</b>
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	922.094	668.155
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-34.055	-47.407
Eigen vermogen	888.039	620.749
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	639.077	498.796
Andere verplichtingen	43.006	53.617
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.570.122</b>	<b>1.173.162</b>
Schuldratio (%)	40,8	42,5
<b>Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem</b>	<b>30 juni 2017</b>	<b>30 juni 2016</b>
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,15	2,43
EPRA NAV* (in €/aandeel)	51,47	45,14
EPRA NNNAV* (in €/aandeel)	48,93	41,45
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,2	5,2
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2	5,2
EPRA Vacancy Rate (in %)	1	2
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	17	20
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	17	20

# Brief aan de aandeelhouders



SERGE WIBAUT,  
VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

**Het eerste semester werd gekenmerkt door een opmerkelijke groei van de zorgvastgoedportefeuille, zowel in België als in Duitsland en Nederland.**

Geachte aandeelhouders,

De strategie van Aedifica, die voornamelijk is gebaseerd op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa, blijft het vertrouwen van de markt genieten. Dat is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die gedurende het boekjaar van 69,68 € op 30 juni 2016 gestegen is tot 76,37 € op 30 juni 2017.

Het voorbije boekjaar verliep in twee fases:

- het eerste semester werd gekenmerkt door een opmerkelijke groei van de zorgvastgoedportefeuille, zowel in België als in Duitsland en Nederland. Door de acquisitie van een twintigtal sites kon Aedifica net voor 31 december 2016 de kaap ronden van 100 sites van huisvesting voor senioren, met een geconsolideerde schuldratio van 54,0% (tegenover 42,5% op 30 juni 2016);
- het tweede semester stond in het teken van de kapitaalverhoging van 219 miljoen € die met succes werd afgerond op 28 maart 2017 en al snel werd opgevolgd door een reeks nieuwe investeringen in het segment van huisvesting voor senioren. De acquisities die door de Groep gerealiseerd werden sinds de kapitaalverhoging, staan opgelijst in een tabel in het geconsolideerd beheersverslag. Zo is de geconsolideerde schuldratio, die tot 39,5% gezakt was na de kapitaalverhoging, geleidelijk aan terug gestegen tot 41% aan het einde van het boekjaar, terwijl de portefeuille van huisvesting voor senioren verder uitbreidde tot 110 sites die samen meer dan 10.000 bewoners kunnen huisvesten.

Bijgevolg is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* sinds het begin van het boekjaar 2016/2017 gestegen met 397 miljoen € (hetzij +35%), om uit te komen op 1.528 miljoen € (tegenover 1.131 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huromzet (stijging van 32%), een stijgende exploitatiemarge\* van 83% en in een goed beheer van het financieel resultaat vóór variaties in reële waarde\*. De EPRA Earnings\* is met 40% gestegen tot 48,0 miljoen € (tegenover 34,3 miljoen € op 30 juni 2016), hetzij 3,15 € per aandeel (tegenover 2,43 € op 30 juni 2016), een stijging van 30%. Die stijging van de EPRA Earnings\* per aandeel werd gerealiseerd ondanks het directe (maar tijdelijke) verwaterende effect van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017. Dat resultaat



(absoluut en per aandeel) is hoger dan de vooruitzichten die in de verrichtingsnota met betrekking tot de voornoemde kapitaalverhoging werden gepubliceerd.

Wat de “non-cash”-elementen betreft, die geen invloed hebben op de hoogte van het voorgestelde dividend, vertegenwoordigde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen) een latente meerwaarde (dus “non cash”) van meer dan 10 miljoen € die in het resultaat wordt opgenomen, terwijl de schommeling van de interestvoeten op de financiële markten een latente meerwaarde op de indekkingsinstrumenten (dus “non-cash”) hebben veroorzaakt van 6 miljoen €.

Het nettoresultaat van Aedifica bedraagt als gevolg daarvan 63 miljoen € (tegenover 40 miljoen € voor het boekjaar 2015/2016).

Aedifica dankt de goede resultaten van het voorbije boekjaar aan het enthousiasme, de competentie en de inzet van al haar medewerkers, die opnieuw geen enkele inspanning hebben gespaard om de internationale ontwikkeling van de Vennootschap te verzekeren. De raad van bestuur wil ook dit jaar het team van Aedifica hiervoor oprecht feliciteren.

Rekening houdend met de hierboven aangetoonde prestaties zal Aedifica's raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 2,25 € per aandeel uit te keren (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%). Dat bedrag ligt in lijn met de vooruitzichten en betekent een stijging van 7% in vergelijking met het dividend dat voor het vorige boekjaar werd uitgekeerd. Ter herinnering, het dividend voor het boekjaar 2016/2017 zal verdeeld worden over twee coupons (coupon nr.17 die reeds onthecht is en geschat wordt op 1,66 €; coupon nr.18 die nog aan de aandelen in omloop gehecht is en geschat wordt op 0,59 €).

Gezien de lage geconsolideerde schuld ratio na de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2017, is de Vennootschap klaar om op de ingeslagen weg voort te gaan en het groeiritme voort te zetten dat haar aandeelhouders al sinds haar beursgang in oktober 2006 hebben kunnen waarden. Op de sluitingsdatum van het boekjaar 2016/2017 waren er al nieuwe investeringsopportuniteiten in onderhandeling, die volledig in de door de markt geplebesciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen, zowel in België als in Duitsland en Nederland; de acquisities voor een bedrag van ca. 257 miljoen € die sinds 1 juli 2017 werden aangekondigd, zijn

daar mooie voorbeelden van. Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten wordt de toekomstige groei van de Vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Die 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 vertegenwoordigde op 30 juni 2017 een gecumuleerd investeringsbudget in de orde van 122 miljoen €. Dat 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 aantrekkelijke nettorendementen bieden.

Voor 2017/2018 voorziet de raad van bestuur een brutodividend dat met 11% stijgt tot 2,50 € per aandeel (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%).

**Stefaan Gielens,**  
Chief Executive Officer

**Serge Wibaut,**  
Voorzitter van de raad van bestuur



STEFAN GIELENS,  
CEO

**Het tweede semester stond in het teken van de kapitaalverhoging van 219 miljoen € die met succes werd afgerond op 28 maart 2017 en al snel werd opgevolgd door een reeks nieuwe investeringen.**

# Tijdslijn

## 2005

- Oprichting van Aedifica
- Erkenning als vastgoedbevak
- Eerste investeringen
- Eerste logo en baseline

## 2006

- Beursgang
- Acquisitie van de 1<sup>ste</sup> rustoorden
- Vastgoedportefeuille van 190 Mio €

## 2008

- 1<sup>ste</sup> transacties met twee toonaangevende spelers op het vlak van seniorenzorg (Armonia en Senior Living Group, die later in de Korian-groep werd opgenomen)
- De huisvesting voor senioren wordt het belangrijkste segment en vertegenwoordigt 45% van de reële waarde van de portefeuille

## 2010

- 1<sup>ste</sup> SPO<sup>1</sup> (67 Mio €)
- Aedifica was dat jaar de actiefste vastgoedbevak op het vlak van investeringen in België
- Meer dan 100 gebouwen in de portefeuille

## 2011

- Vastgoedportefeuille > 500 Mio €
- Meer dan 3.000 bedden in het segment van huisvesting voor senioren
- Meer dan de helft van de portefeuille bestaat uit huisvesting voor senioren (> 50% in reële waarde)

## 2012

- 2<sup>de</sup> SPO<sup>1</sup> (100 Mio €), de grootste openbare kapitaalverhoging in België van dat jaar
- Exploitiemarge\* > 75%
- Nieuwe website
- Financiële communicatie in het Engels



1. Secondary Public Offering.

## 2013

- 1<sup>ste</sup> acquisities in Duitsland (5 rustoorden)
  - Beurskapitalisatie > 500 Mio €
  - Opname in de EPRA-indexen

## 2014

- Erkenning als GVV
  - Portefeuille > 750 Mio €
- Meer dan 60 sites van huisvesting voor senioren, die 70% van de portefeuille vertegenwoordigden op 31 december
  - “EPRA Silver Award” en “EPRA Most Improved Award” voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013

## 2015

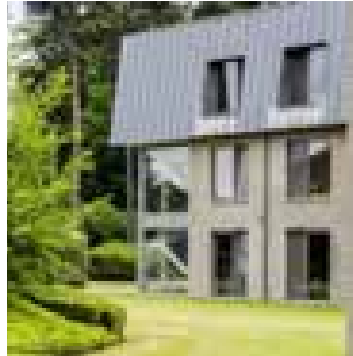
- Portefeuille van vastgoedbeleggingen > 1 miljard €
- Oprichting van Aedifica Asset Management GmbH, een Duitse dochtervennootschap voor vastgoedbeheer
  - 3<sup>de</sup> SPO<sup>1</sup> (153 Mio €)
  - Oprichting van een directiecomité dat 4 leden telt (CEO, CFO, COO, CLO)
  - “EPRA Gold Award” voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014
  - Nieuw logo en nieuwe baseline
- Prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie “Mid & Small Cap”, uitgereikt door de BVFA

## 2016

- 1<sup>ste</sup> acquisities in Nederland
- Oprichting van Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap
  - 80 sites van huisvesting voor senioren
    - Beurskapitalisatie > 1 miljard €
    - 165 gebouwen in de portefeuille
  - “EPRA Gold Award” voor het jaarlijks financieel verslag 2014/2015

## 2017

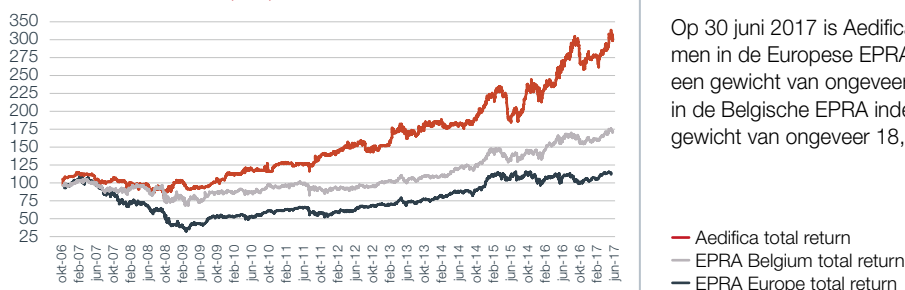
- 4<sup>de</sup> SPO<sup>1</sup> (219 Mio €)
- 110 sites van huisvesting voor senioren
  - Beurskapitalisatie van ca. 1,4 miljard €
    - 192 gebouwen in de portefeuille
- “EPRA Gold Award” voor het jaarlijks financieel verslag 2015/2016
- Aankondiging (in augustus 2017) van Aedifica's meest omvangrijke transactie tot op heden (bouw van 17 rustoorden in Duitsland voor ongeveer 200 miljoen €)



# Evolutie sinds 2006

## BEURS

**Vergelijking – indexen in total return**  
Vanaf 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2017



Op 30 juni 2017 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA index met een gewicht van ongeveer 0,7% en in de Belgische EPRA index met een gewicht van ongeveer 18,9%.

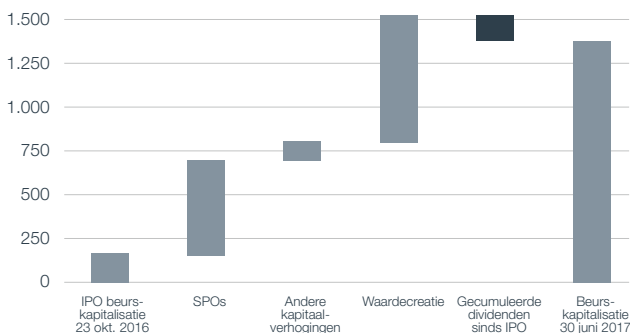
— Aedifica total return  
— EPRA Belgium total return  
— EPRA Europe total return

**Beurskapitalisatie van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2017 (in miljoen €)**



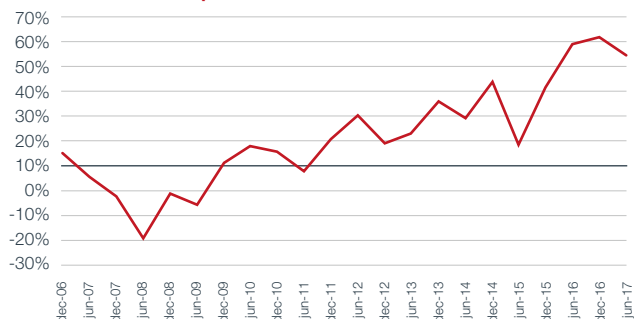
Eind juni 2017 bedroeg Aedifica's beurskapitalisatie ongeveer 1,4 miljard €.

**Waardecreatie (in miljoen €)**



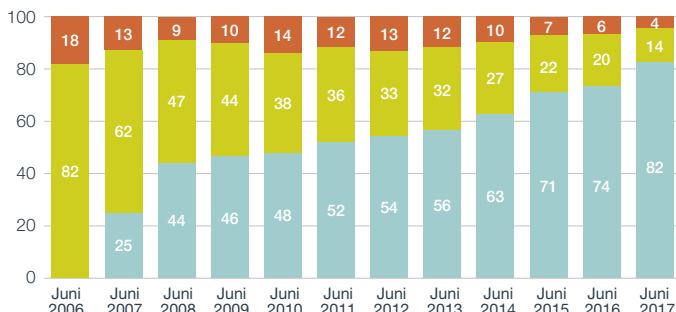
Sinds Aedifica's beursgang op 23 oktober 2016 is de beurskapitalisatie van de Vennootschap sterk toegenomen onder invloed van kapitaalverhogingen, maar ook door waardecreatie, ondanks de jaarlijkse betalingen van de dividenden.

**Premie en discount van de beurskoers ten opzichte van de nettoactiefwaarde per aandeel**



# PORTEFEUILLE

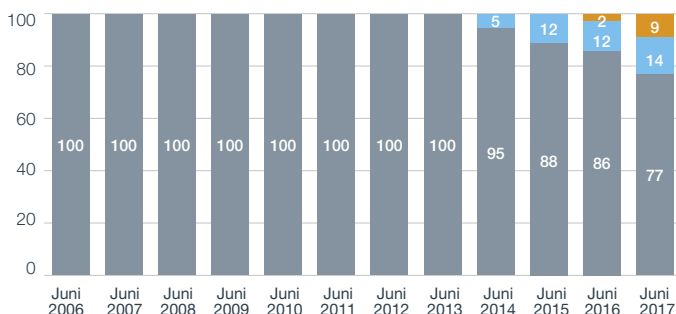
Verdeling per activiteitssector in reële waarde (%)



De portefeuille van Aedifica bestaat hoofdzakelijk uit gebouwen van huisvesting voor senioren. Op 30 juni 2017 vertegenwoordigde die sector 82% van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie, terwijl die in 2007 slechts 25% vertegenwoordigde.

- Hotels en andere
- Appartementsgebouwen
- Huisvesting voor senioren

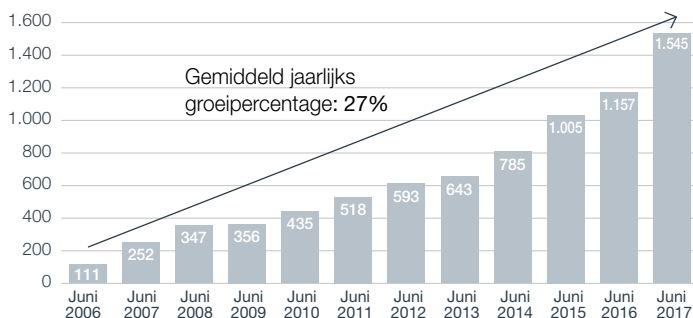
Geografische verdeling in reële waarde (%)



Hoewel Aedifica op 30 juni 2013 nog geen vastgoed buiten België in haar portefeuille had, bedraagt het gedeelte buitenlands vastgoed op 30 juni 2017 23%. Deze gebouwen liggen in Duitsland en Nederland en betreffen uitsluitend huisvesting voor senioren.

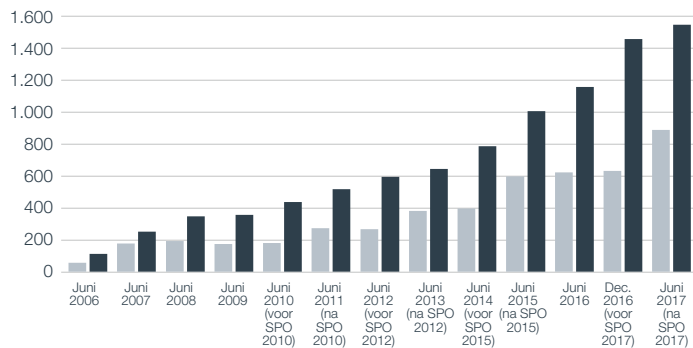
- Nederland
- Duitsland
- België

Vastgoedbeleggingen in reële waarde (in miljoen €)



De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\* kende de voorbije elf jaar een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 27% en bedraagt 1,5 miljard € op 30 juni 2017.

Groei van het eigen vermogen en de vastgoedbeleggingen (in miljoen €)



Door de bedragen die werden opgehaald bij de kapitaalverhogingen van 2010 (67 miljoen €), 2012 (100 miljoen €), 2015 (153 miljoen €) en 2017 (219 miljoen €), zijn de vastgoedbeleggingen tussen 2010 en 2017 met meer dan een miljard € toegenomen.

- Eigen vermogen
- Vastgoedbeleggingen

# Huisvesting voor senioren

110

SITES

>10.000

BEWONERS

5,7%

BRUTOHUURRENDEMENT

82%

VAN DE PORTEFEUILLE

De vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa schrijdt voort om in 2060 een vergrijzingspiek te bereiken. De professionalisering en de consolidatie van de markt van de huisvesting voor senioren is in volle ontwikkeling op Europees niveau. Aedifica speelt hierin als vastgoedinvesteerder een actieve rol, zowel in België als in Duitsland en Nederland. Aedifica stelt haar gebouwen ter beschikking van professionele en gespecialiseerde uitbaters, in het kader van langetermijnhuurcontracten die hoge nettohuurrendementen genereren.



LEOPOLDSPARK  
BELGIË

## BELGIË

Portefeuille van 72 gebouwen:

- Capaciteit van 7.292 bewoners
- Reële waarde van 891 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 5,6%
- Triple net langetermijnovereenkomsten
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 27 jaar



## NEDERLAND

Portefeuille van 16 gebouwen:

- Capaciteit van 808 bewoners
- Reële waarde van 145 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 5,7%
- Langetermijnovereenkomsten, gebruikelijk triple net
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 20 jaar

VILLA WALGAERDE  
NEDERLAND



SENIORENRESIDENZ LAURENTIUSPLATZ  
DUITSLAND

## DUITSLAND

Portefeuille van 22 gebouwen:

- Capaciteit van 2.249 bewoners
- Reële waarde van 209 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 6,5%
- Double net langetermijnovereenkomsten
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 25 jaar

“De talrijke acquisities die werden uitgevoerd tijdens boekjaar 2016/2017 illustreren het dynamisme van Aedifica, waarvan het groeitempo nog maar eens is toegenomen in haar voornaamste strategische segment, namelijk de huisvesting voor senioren, dat op 30 juni 2017 110 sites telt.”  
Stefaan Gielens, CEO

# Appartements-gebouwen

**862**

APPARTEMENTEN

**4,9%**

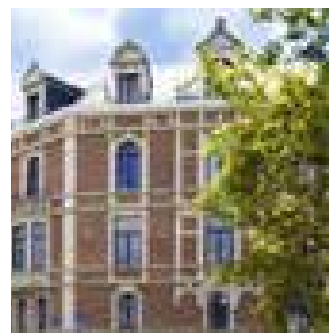
BRUTOHUURRENDEMENT

**14%**

VAN DE PORTEFEUILLE

Aedifica bezit appartementsgebouwen die centraal gelegen zijn in bloeiende en vlot bereikbare wijken van de voornaamste Belgische steden, en voornamelijk in Brussel. Het gaat in hoofdzaak om residentiële gebouwen, die soms toch plaats bieden aan kantoor- of winkelruimtes als ze gelegen zijn in stedelijke zones met een gemengd karakter.

RÉSIDENCE PALACE  
BELGIË



BATAVES 71  
BELGIË

“Aedifica verbetert onophoudelijk de kwaliteit van haar appartementenportfolio, die 862 eenheden telt. De renovaties van de gebouwen aan de Freesiaalaan en de Heliotropenlaan in Brussel werden in 2017 voltooid. Dit jaar staan nog investeringen gepland om het energieverbruik van de gebouwen te verminderen, zoals de installatie van zonnepanelen en LED-verlichting.”  
Stefaan Gielens, CEO





**MARTIN'S KLOOSTER  
LEUVEN (BELGIË)**

Martin's Klooster, gelegen in het historische hart van Leuven, is sinds zijn uitbreiding in 2012 een uniek viersterrenhotel, dat 103 kamers telt.

# Hotels & andere

**6**

HOTELS

**6,5%**

BRUTOHUURRENDEMENT

**4%**

VAN DE PORTFOLIO

Aedifica heeft in het verleden 6 hotels verworven, alle gelegen in België, die zij ter beschikking stelt van twee gespecialiseerde, professionele operatoren in het kader van langetermijnovereenkomsten. Dit segment omvat eveneens enkele andere kleine gebouwen (grondreserves).



**CARBON  
GENK (BELGIË)**

Hotel Carbon is een designhotel met vier sterren dat in 2008 een Europese prijs heeft gewonnen voor beste restaurantinterieur-design. Daarenboven werd het opgenomen in de lijst van de 50 beste nieuwe hotels ter wereld door het magazine Forbes Traveler.

# Geconsolideerd beheers- verslag

**1,5 miljard €**

REËLE WAARDE VAN DE  
VASTGOEDBELEGGINGEN OP  
30 JUNI 2017

**1,4 miljard €**

BEURSKAPITALISATIE OP 30 JUNI 2017

**40,8%**

SCHULDRATIO  
OP 30 JUNI 2017

**+32%**

GECONSOLIDEERDE HUURINKOMSTEN  
TEN OPZICHTE VAN 30 JUNI 2016

**+40%**

EPRA EARNINGS\*  
TEN OPZICHTE VAN 30 JUNI 2016

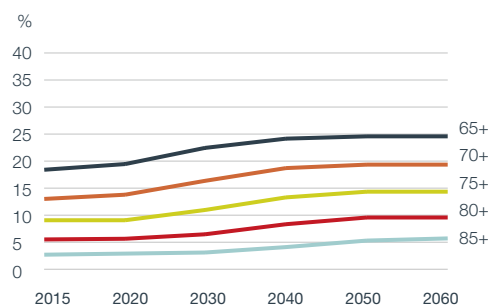
**98,7%**

HOGЕ BEZETTINGSGRAAD VOOR  
HET NIET-GEMEUBELDE DEEL VAN  
DE PORTEFEUILLE



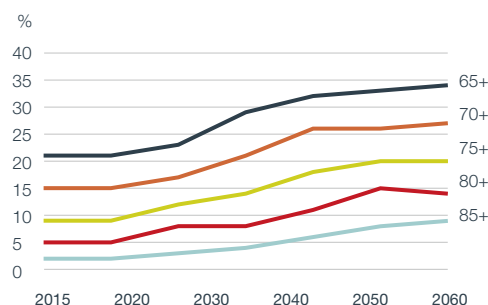
# Geconsolideerd beheersverslag<sup>1</sup>

## Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



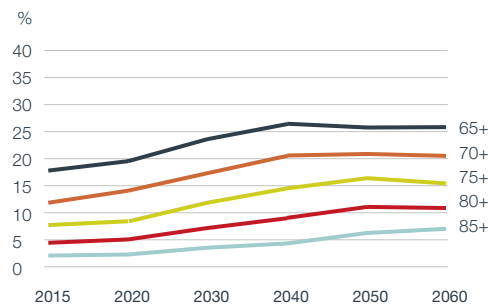
Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2017-2061", Federaal Planbureau, 2017.

## Evolutie van de Duitse bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Bevölkerung Deutschlands bis 2060", Statistisches Bundesamt (Deutschland), 2015.

## Evolutie van de Nederlandse bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Prognose bevolking kerncijfers 2015-2060", Centrale Bureau voor Statistiek (CBS), 29 januari 2016.

- Vastgoedportefeuille\* van 1,5 miljard € op 30 juni 2017
- Stijging van de EPRA Earnings\* per aandeel met 30% ten opzichte van 30 juni 2016
- 371 miljoen € aan gerealiseerde of aangekondigde investeringen sinds de kapitaalverhoging van 219 miljoen € van maart 2017
- Zorgvastgoed vertegenwoordigt nu bijna 82% van de portefeuille, ofwel 1.244 miljoen € verdeeld over 110 sites in 3 landen:
  - 891 miljoen € in België (72 sites)
  - 209 miljoen € in Duitsland (22 sites)
  - 145 miljoen € in Nederland (16 sites)
- Bezettingsgraad op 30 juni 2017: 98,7% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 73,5% voor de gemeubelde appartementen
- Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar
- Schuldratio van 40,8% op 30 juni 2017
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\* van 10 miljoen €, opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar
- Voorstel om een brutodividend van 2,25 € per aandeel uit te keren (een stijging van 7%), hetzij een statutaire pay-out ratio van 82%

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

## 1. STRATEGIE

### 1.1. SPECIALISATIE EN DIVERSIFICATIE

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

Ze wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

Aedifica's strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien. Ter illustratie van deze trends wordt er gewezen op het Federaal Planbureau, dat een toenemende vergrijzing van de babyboomgeneratie in België voorziet die in 2060 een piek zal bereiken. Ook in Duitsland en Nederland doet zich dezelfde trend voor.

Deze tendensen ondersteunen de behoeften op lange termijn inzake specifieke vastgoedinfrastuur. Wat in het bijzonder de huisvesting voor senioren betreft, moet tevens rekening worden gehouden met twee bijkomende factoren, met name (i) een fenomeen van consolidatie van zorgoperatoren op Europese schaal, en (ii) een fenomeen van schaarste van overheidsmiddelen die

beschikbaar zijn voor de financiering van specifieke vastgoedinfrastuur.

De invloed op lange termijn van de combinatie van deze demografische trend, de consolidering van exploitanten en het gebrek aan publieke middelen, bepaalt het belangrijkste thema van de strategie van Aedifica vandaag.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels en andere types gebouwen. Het is thans de uitdrukkelijke wens van de Vennootschap om verder te groeien in het segment van de huisvesting voor senioren en tegelijkertijd andere segmenten van zorgvastgoed in Europa te bestuderen.

Deze strategie van specialisatie in zorgvastgoed vormt de kracht van Aedifica en onderscheidt haar. Aedifica wil vernieuwend en constructief zijn om haar aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering en recurrente inkomsten te bieden.

Aedifica hanteert in essentie een buy-and-holdstrategie die zich per definitie op de lange termijn richt. Uiteraard sluit dat niet uit dat er bepaalde desinvesteringen kunnen plaatsvinden.

**De vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa schrijdt voort om in 2060 een piek te bereiken.**

### Uitgevoerde of aangekondigde investeringen sinds de kapitaalverhoging van maart 2017

in miljoen €		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelingsprojecten	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Martha Flora Hilversum	Nederland	2	-	6	8
Villa Walgaerde <sup>1</sup>	Nederland	4	-	-	4
La Ferme Blanche <sup>1</sup>	België	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Nederland	7	-	-	7
Huize Dennehof	Nederland	1	-	-	1
Prinsenhof <sup>1</sup>	België	4	-	-	4
Op Haanven <sup>1</sup>	België	2	-	-	2
LTS	Nederland	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Nederland	2	-	4	6
Residentie Blaret	België	21	-	-	21
Oeverlanden	Nederland	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Duitsland	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Duitsland	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Nederland	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Nederland	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Duitsland	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Nederland	8	-	-	8
Villa Temporis (fase II) <sup>1</sup>	België	2	-	-	2
Molenenk <sup>1</sup>	Nederland	11	-	-	11
<b>Totaal op 31 augustus 2017</b>		<b>102</b>	<b>0</b>	<b>269</b>	<b>371</b>

1. Realisaties van akkoorden die vroeger werden afgesloten.

# 7de

IN HET KLASSEMENT  
VAN DE 100 GROOTSTE  
VASTGOEDPORTEFEUILLES  
IN BELGIË (36<sup>STE</sup> IN 2006)

## a. Huisvesting voor senioren

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

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

De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk. Op basis van het aantal erkende bedden, kan het marktaandeel van Aedifica in België (in aantal bedden) op 30 juni 2017 op ongeveer 4% geschat worden.

Aedifica beantwoordt tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt alsook aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie, aangezien zij zowel "rustoorden" als "serviceflatgebouwen" bezit:

- Een "rustoord" is een gebouw bestemd voor de huisvesting voor senioren, die er hun vaste verblijfplaats hebben en die er gebruik maken van collectieve diensten op familiaal en huishoudelijk vlak, van bijstand in het dagelijkse leven en, indien nodig, van verpleegkundige of paramedische zorgen. Dit soort gebouwen wordt "maison de repos" of "woonzorgcentrum" genoemd in België, "Pflegeheim" in Duitsland en "zorgresidentie" / "verpleeghuis" in Nederland.
- Een "serviceflatgebouw" bestaat uit één of meerdere gebouwen die een functioneel geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Dit soort gebouwen wordt "résidence-services" of "assistentiewoningen" genoemd in België, "betreutes Wohnen" in Duitsland en "seniorenappartementen" in Nederland.

De markt van de huisvesting voor senioren genereert voor Aedifica stabiele recurrente inkomsten die nuttig zijn om de uitkering van dividenden te verzekeren. Volgens een studie van Cushman & Wakefield gepubliceerd in januari 2016, was Aedifica de grootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België gedurende de periode 2005-2015, en neemt Aedifica 36% van de bedragen die door GVV's, verzekeraars, banken en andere types van investeerders werden geïnvesteerd gedurende deze periode voor haar rekening.

Sinds midden 2013 is de Vennootschap bovendien actief in Duitsland en sinds begin 2016 ook in Nederland. Deze vestigingen in Duitsland en Nederland passen volledig in de strategie van de Vennootschap in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na

te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. De Vennootschap kadert haar ambities op het vlak van de huisvesting voor senioren overigens in een Europese context (zie sectie "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag). Meer informatie over de Duitse en Nederlandse markt van de huisvesting voor senioren vindt de lezer in de sectie "vastgoedverslag" van dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2017 vertegenwoordigt huisvesting voor senioren 82% van de portefeuille van de Groep.

## b. Appartementsgebouwen

Aedifica bezit appartementsgebouwen, bij voorkeur zonder mede-eigendom, gelegen in levendige, centraal gelegen en vlot bereikbare wijken in de voornaamste Belgische steden, en voornamelijk in Brussel. Het gaat voornamelijk om residentiële gebouwen, die soms toch plaats bieden aan kantoor- of winkelruimtes als ze gelegen zijn in stedelijke zones met een gemengd karakter.

De appartementen zijn meestal door de huurders gemeubeld in het kader van klassieke huurcontracten. Andere zijn door Aedifica gemeubeld, vaak in het kader van huurcontracten van kortere duur.

Op 30 juni 2017 vertegenwoordigen appartementsgebouwen 14% van de portefeuille van de Groep.

## c. Hotels en andere

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

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

Dit segment omvat eveneens andere, kleine gebouwen (grondreserves) die in de reporting samen worden genomen met de hotels.

Op 30 juni 2017 vertegenwoordigen de hotels en andere 4% van de portefeuille van de Groep.

## 1.2. GROEIBELEID

Aedifica volgt een groeibeleid; tussen 31 december 2006 en 31 december 2016 is Aedifica erin geslaagd om van de 36<sup>ste</sup> naar de 7<sup>de</sup> plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België (volgens de "Investors Directory 2017", uitgegeven door Expertise BVBA in maart 2017). Aedifica heeft de bedoeling haar groeiritme aan te houden om schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder:

- een betere liquiditeit, wat een belangrijk criterium is voor de investeerders;
- een betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om investeringsopportunities in de markt te grijpen;

- een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau;
- voorspelbaardere inkomsten;
- een optimalisering van de vaste kosten;
- en dus een verbetering van de EPRA Earnings\* per aandeel en, bijgevolg, van het rendement voor de aandeelhouder.

### 1.3. MOGELIJKE STRATEGISCHE ONTWIKKELINGEN

In de wereld van Europees zorgvastgoed is de sector van huisvesting voor senioren momenteel het meest ontwikkeld en bijgevolg ook het meest relevant voor Aedifica. De bevolkingsvergrijzing zal waarschijnlijk een erg groot effect hebben op de "consumptie" van zorg, wat zich zou kunnen vertalen in de ontwikkeling van nieuwe sectoren die meer op "cure" (zorghotels, revalidatiecentra, ziekenhuizen, medische centra, ...) dan "care" gericht zijn. Aedifica bestudeert daarom de mogelijkheid om in nieuwe zorgvastgoedsectoren te investeren en analyseert voortdurend de huisvestingsbehoeften die uit demografische evoluties ontstaan.

Aedifica bestudeert eveneens de mogelijkheid om binnen Europa in andere geografische markten dan België, Duitsland en Nederland te investeren met een focus op zorgvastgoed.

## 2. BELANGRIJKE OPERATIES VOOR EN NA DE AFSLUITING D.D. 30 JUNI 2017

### 2.1. OPERATIES VOOR DE AFSLUITING D.D. 30 JUNI 2017

De investeringen van het boekjaar worden hieronder in secties 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 en 2.1.4 beschreven evenals in de persberichten die beschikbaar zijn op [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be). De aanschaffingswaarden vermeld in deze sectie voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

#### 2.1.1. Investeren in België

##### Acquisitie van een portefeuille van 8 sites van huisvesting voor senioren

Op 19 augustus 2016 heeft Aedifica een portefeuille van acht sites van huisvesting voor senioren in België verworven na vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 24 mei 2016. Aedifica heeft de controle verworven over zeven sites door de overname van vastgoedvennootschappen, en over één site via een asset deal. De portefeuille bestaat uit acht woonzorgcentra in de Belgische provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant die gericht zijn op de huisvesting voor senioren met hoge zorgbehoeften. Alle sites werden tussen 1996 en 2016 gebouwd of herontwikkeld. Woonzorgcentrum Oosterzonne is gelegen in het centrum van Zutendaal (8.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw biedt plaats aan 82 bewoners. Woonzorgcentrum De Witte Bergen is gelegen in Lichtaart, een deelgemeente van Kasterlee (18.000 inwoners, provin-

cie Antwerpen). De site biedt plaats aan 119 bewoners. Woonzorgcentrum Seniorenhof is gelegen in Tongeren (31.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw biedt plaats aan 52 bewoners. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Beerzelhof is gelegen in Beerzel, een deelgemeente van Putte (17.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site biedt plaats aan 61 bewoners. Woonzorgcentrum Uilenspiegel is gelegen in Genk (65.000 inwoners, provincie Limburg). De site biedt plaats aan 97 bewoners. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Coham is gelegen in Ham (11.000 inwoners, provincie Limburg). Coham biedt plaats aan 120 bewoners. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Sorgvliet is gelegen in Linter (7.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De site biedt plaats aan 83 bewoners. Woonzorgcentrum Ezeldijk is gelegen in Diest (23.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). Ezeldijk biedt plaats aan 105 bewoners. De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie werd deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de overname van bestaande investeringskredieten. De uitbater van de woonzorgcentra is VZW Foyer de Lork. De groep Senior Living Group heeft de feitelijke controle over VZW Foyer de Lork overgenomen. De huurovereenkomsten voor deze acht sites zijn niet-opzeggbare triple net langtermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 5% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 97 miljoen €.

FROHNAU  
DUITSLAND –  
HUISVESTING VOOR  
SENIOREN



# 11 sites

VERWORVEN  
IN BELGIË IN  
2016/2017

## **Acquisitie van een woonzorgcentrum in Glabbeek (provincie Vlaams-Brabant)**

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Glabbeek via de acquisitie (door Aedifica en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van WZC Arcadia BVBA. Deze operatie maakt deel uit van het principeakkoord (aangekondigd op 12 juni 2014) voor de acquisitie van een portefeuille van vijf woonzorgcentra in Vlaams-Brabant in samenwerking met B&R (de bouwgroep). Residentie Den Boomgaard heeft een uitstekende ligging in het centrum van de gemeente Glabbeek (5.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant), op ca. 20 km van Leuven. Het woonzorgcentrum biedt plaats aan 90 bewoners. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De uitbater van het woonzorgcentrum is een entiteit van de Vulpia-groep. De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzeggbare triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 12 miljoen €.

## **Acquisitie van een woonzorgcentrum in Anderlecht (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)**

Op 8 december 2016 heeft Aedifica een woonzorgcentrum in Brussel verworven na vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 28 juni 2016. Les Jardins de la Mémoire is gelegen in Anderlecht (115.000 inwoners, Brussels Hoofdstedelijk Gewest). De site heeft een uitstekende ligging op de campus van de Université libre de Bruxelles ("ULB"), waar ook het Erasmusziekenhuis zich bevindt. Het woonzorgcentrum is gespecialiseerd in de opvang van personen met dementie. Het gebouw werd voltooid in 2005 en biedt plaats aan 110 residenten, verdeeld over 70 eenpersoonskamers en 20 tweepersoonskamers. Deze investering werd uitgevoerd door de inbreng in natura van de eigendom van het gebouw en een erfpachtrecht op de grond, evenals door de overname van een bestaande lening. Het terrein waarop het gebouw zich bevindt, is voorwerp van een erfpachtovereenkomst met een resterende duur van 83 jaar. De ULB behoudt er de naakte eigendom van. De transactie werd deels gefinancierd door de uitgifte van 65.952 nieuwe Aedifica-aandelen voor een bedrag van ca. 4 miljoen €, en deels door de overname van een bestaand investeringskrediet ten bedrage van ca. 7 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 12 december 2016 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2016/2017, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2016 tot 8 december 2016 door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste werd genomen. De uitbater van het woonzorgcentrum is de VZW Les Jardins de la Mémoire, die in de loop van de zomer van 2016 een entiteit van de groep Senior Living Group is geworden. De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzeggbare triple net langetermijnovereenkomst.

Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 11 miljoen €.

## **Acquisitie van een woonzorgcentrum in Sint-Genesius-Rode (provincie Vlaams-Brabant)**

Op 30 mei 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in België. Woonzorgcentrum Residentie Blaret heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Sint-Genesius-Rode (18.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). Op de site bevindt zich een historisch hoevegebouw (een beschermd monument uit de 19de eeuw) dat helemaal herontwikkeld en uitgebreid werd tot een hedendaagse woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het woonzorgcentrum ligt ingebed in een groot privépark met vijver en beschikt over een kinesitherapie ruimte, een restaurant en een ondergrondse parking. De site werd voltooid in 2017 en kan 107 bewoners huisvesten in een uitzonderlijk kader. Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 21 miljoen €, BTW inbegrepen. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Vulpia-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzeggbare triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

### **2.1.2. Investerings in Duitsland**

#### **Acquisitie van een portefeuille van 5 rustoorden**

Op 1 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland, na de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 6 juli 2016. Aedifica NV heeft de koopprijs betaald en controleert thans de twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de vijf rustoorden. De transactie werd gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica. De portefeuille bestaat uit vijf rustoorden in de Duitse deelstaten Berlijn, Beieren en Saksen-Anhalt. Alle gebouwen, met uitzondering van het rustoord Frohnau, werden tussen 2001 en 2003 gebouwd. Rustoord Am Kloster is gelegen in nabijheid van het centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt), 55 km ten zuidwesten van Maagdenburg. De site werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 136 residenten. Rustoord Rosenpark is gelegen in Uehfeld, vlakbij H $\ddot{o}$ chst $\ddot{a}$ dt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren), op 40 km van Neurenberg. Het rustoord werd gebouwd in 2003 en biedt plaats aan 79 residenten. Rustoord Patricia is gelegen in een residentiële wijk in Neurenberg (500.000 inwoners, deelstaat Beieren). Het rustoord werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 174 residenten. Rustoord St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van H $\ddot{o}$ chst $\ddot{a}$ dt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren). Het rustoord werd in 2002 gebouwd en biedt plaats aan 161 residenten. Rustoord Frohnau is gele-



## 7 sites

VERWORVEN IN  
DUITSLAND IN  
2016/2017

gen in Berlijn (3.600.000 inwoners, deelstaat Berlijn) in de wijk Frohnau en biedt plaats aan 107 residenten. Het rustoord werd oorspronkelijk in 1969 gebouwd en vervolgens in 1992 gerenoveerd en uitgebreid. De ligging en omvang van de site bieden op termijn herontwikkelingspotentieel. De uitbater van de rustoorden is de groep Vitanas. De huurovereenkomsten voor deze vijf sites zijn nieuwe, niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 60 miljoen €.

### Acquisitie van een rustoord in Berlijn (deelstaat Berlijn)

Op 15 december 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een rustoord in Duitsland. Residenz Zehlendorf is gelegen in Zehlendorf (59.000 inwoners, deelstaat Berlijn), een groene, residentiële wijk in Berlijn (3.600.000 inwoners). Het rustoord heeft een uitstekende ligging in de nabijheid van twee parken en een ziekenhuis. Het rustoord werd gebouwd in 1984 en werd in 1993 en 2002 gerenoveerd. Een grondige renovatie van de site is gepland zodat het gebouw zal voldoen aan de huidige en toekomstige comfort- en conformiteitsvereisten. Deze renovatie zal in verschillende fasen uitgevoerd worden zodat de uitbating van het rustoord tijdens de werken kan worden verdergezet. Na uitvoering van deze renovatie zal het gebouw plaats kunnen bieden aan 145 residenten. Het investeringsbudget bedraagt ca. 5 miljoen €. De voltooiing van de werken wordt verwacht in 2019. Deze investering werd uitgevoerd via de verwerving van de controle van een Luxemburgs vennootschap die eigenaar is van het gebouw. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Het rustoord wordt gehuurd en uitgebaat door Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH, een dochteronderneming van de Aetas-groep. De overeenkomst die gesloten werd voor het rustoord is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst met een duur van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%. De conventionele aanschaffingswaarde van de bestaande site bedraagt ca. 8 miljoen €. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de renovatie zal derhalve op termijn ca. 13 miljoen € bedragen.

### Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Wuppertal-Elberfeld (deelstaat Noordrijn-Westfalen)

Op 31 mei 2017 meldde Aedifica een akkoord met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 30 juni 2017 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site van huisvesting voor senioren Seniorenresidenz Laurentiusplatz heeft een uitstekende ligging in het centrum van Wuppertal-Elberfeld (350.000 inwoners, deelstaat Noordrijn-Westfalen). Het betreft een historisch kantoorgebouw (een beschermd

monument uit de 19de eeuw) dat in 1998 gerenoveerd en verbouwd werd tot een woonzorglocatie. De site heeft een capaciteit van 79 eenheden, waarvan 69 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag, en waarvan 10 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften (rustoordkamers). Aedifica voorziet een budget van ca. 3 miljoen € voor renovatiewerken. De uitbating van de site zal tijdens de werken worden verdergezet. De voltooiing van deze renovatiewerken wordt verwacht eind 2018. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 5 miljoen €. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de renovatie zal op termijn ca. 8 miljoen € bedragen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Medeor Seniorenresidenzen (Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH). De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

### Acquisitie van een rustoord in Halberstadt (deelstaat Saksen-Anhalt)

Op 13 juni 2017 meldde Aedifica een akkoord met betrekking tot de acquisitie van een rustoord in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 28 juli 2017 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Rustoord Seniorenheim am Dom heeft een uitstekende ligging in het historische centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt). Het betreft een woonzorglocatie bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften (Pflegeheim). Het rustoord telt een hondertal kamers en beschikt over verschillende recreatie- en kinesitherapie-ruimtes. Het gebouw werd opgericht in 2008 en kan plaats bieden aan 126 bewoners. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 9 miljoen €. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Deutsche Pflege und Wohnen (Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH). Sinds 2016 wordt DPUW gecontroleerd door de Belgische groep Armonea. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

### 2.1.3. Investerings in Nederland

#### Acquisitie van een portefeuille van 3 sites van huisvesting voor senioren

Op 14 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van drie sites van huisvesting voor senioren in Nederland. De portefeuille bestaat uit drie sites van huisvesting voor senioren in de Nederlandse provincies Limburg en Noord-Brabant. Residentie Parc Imstenrade is gelegen in Heerlen (87.000 inwoners, provincie Limburg), 20 km ten oosten van Maastricht. De site omvat meerdere gebouwen bestemd voor huisvesting en zorg van senioren. Het historische hoofdgebouw is een rijksmonument (oorspronkelijk een materniteit met vroedvrouwschool uit

## 12 sites

VERWORVEN IN  
NEDERLAND IN  
2016/2017

1923) dat in 2000 helemaal herontwikkeld werd als site van huisvesting voor senioren en tevens uitgebreid werd met een volledig nieuwe vleugel. In 2007 werd een nieuw gebouw aan de site toegevoegd. De site beschikt thans over 240 appartementen voor senioren, een zorghotel in een apart gebouw met tien kamers en een intramurale zorgafdeling (verpleeghuis) van 13 eenheden voor senioren met een dementie-indicatie. Daarnaast zijn er op de site (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 47.500 m<sup>2</sup>) diverse gemeenschappelijke ruimtes, een restaurant, een buurtwinkel, een fysioruimte en ca. 380 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen. De seniorenappartementen worden voornamelijk in de vrije sector verhuurd, maar er zijn tevens appartementen die in de gesubsidieerde huursector worden aangeboden. De nog beschikbare percelen grond maken een toekomstige uitbreiding van de site mogelijk. Residentie Genderstate is gelegen in Gestel, een woonwijk aan de rand van het centrum van Eindhoven (225.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De site omvat twee gebouwen en heeft een uitstekende, groene ligging naast het openbare park Genderpark. Residentie Genderstate is geïntegreerd in een ruimere site die specifiek voor senioren diverse diensten en woongelegenheden aanbiedt, zowel in de vrije sector als in de gesubsidieerde sector. Beide gebouwen van residentie Genderstate werden begin jaren 2000 gebouwd. Residentie Genderstate (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 7.500 m<sup>2</sup>) telt in totaal 44 appartementen voor senioren en ca. 45 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen. De appartementen van Genderstate worden in de vrije sector verhuurd. Residentie Petruspark is gelegen in een woonwijk in het noorden van Eindhoven (provincie Noord-Brabant). Het gebouw werd in 1991 opgetrokken rond een omvangrijke binnentuin. De site (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 20.000 m<sup>2</sup>) omvat 139 appartementen voor senioren (verhuurd in de vrije sector) en beschikt daarnaast over een restaurant, verschillende gemeenschappelijke ruimtes en ca. 100 ondergrondse parkeerplaatsen. Ongeveer de helft van de appartementen werd recent gerenoveerd en ook de andere helft zal op korte termijn een renovatie ondergaan. Aedifica voorziet een budget van 2 miljoen € om, onder meer, deze lopende renovatie te financieren. Voor de drie sites geldt dat zij hoofdzakelijk tot volledig gericht zijn op huisvesting voor senioren in de vorm van huurappartementen met een flexibele zorgcomponent. De gebouwen werden niet als klassieke rusthuizen (met kamers) geconcipeerd, maar als reguliere appartementencomplexen met specifieke kenmerken voor de huisvesting voor senioren. Dat vertaalt zich onder meer in specifieke toegankelijkheidsvereisten, in de toevoeging van gemeenschappelijke ruimtes (bv. restaurants, gemeenschapsruimtes, enz.) en specifieke infrastructuur (bv. een seniorenalarmsysteem in de appartementen). Zorg en diensten (kunnen) worden aangeboden naar vrije keuze van de bewoners. Intensivering van de zorg die in de gebouwen wordt aangeboden, is mogelijk (zoals blijkt uit de aanwezigheid van een verpleeghuis specifiek voor senioren met een dementie-indicatie in Parc Imstenrade). De alternatieve aanwendbaarheid van

deze gebouwen is derhalve groot, zowel in de richting van zorgintensivering als in de richting van een alternatieve aanwending als huur- of koopappartement op de reguliere residentiële markt. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de drie sites verworven op 14 september 2016. De totale conventionele aanschaffingswaarde van deze portefeuille bedraagt ca. 73 miljoen €, met inbegrip van onbebouwde percelen grond ter waarde van 1,5 miljoen €. Het initiële huurrendement van de bestaande gebouwen bedraagt ca. 5,5%. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De erfpachter van de drie sites is Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen. Deze stichting maakt deel uit van de Vitalis WoonZorg Groep, een groep van stichtingen die sinds 1969 (sedert 1999 onder de benaming Vitalis) actief is in seniorenzorg en seniorenhuisvesting. Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen onderverhuurt de appartementen aan de bewoners en/of delen van de gebouwen aan gespecialiseerde huurders (zoals bv. Stichting Vitalis Zorg Groep). Stichting Vitalis Zorg Groep, een van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen onderscheiden stichting die eveneens deel uit maakt van de Vitalis WoonZorg Groep, heeft er zich toe verbonden om voor de duur van de erfpachtovereenkomst met Aedifica zorgdiensten aan te bieden aan de bewoners van de drie sites die daar om verzoeken. De met Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen gesloten erfpachtovereenkomsten voor deze drie sites zijn door de erfpachter niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 15 jaar.

### **Acquisitie van een zorgresidentie in Vleuten (provincie Utrecht)**

Op 21 december 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Spes Nostra is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De site is gelegen in Vleuten (7.000 inwoners), een wijk vlakbij het historische centrum van de stad Utrecht (340.000 inwoners, provincie Utrecht). Het bestaande gebouw is een oud klooster uit de jaren 50 dat helemaal werd gerenoveerd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren. De renovatie werd voltooid in november 2016. Het gebouw biedt plaats aan 30 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om de zorgresidentie nog uit te breiden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica, heeft de eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 7 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgerust door de groep Stepping Stones Home & Care. De overeenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%. Dankzij de acquisitie van Spes Nostra heeft de portefeuille van Aedifica de kaap van 100 sites van huisvesting voor senioren bereikt.

### **Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Oude Pekela (provincie Groningen)**

Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een nieuwe site van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Het Dokhuis heeft een uitstekende ligging in het centrum van Oude Pekela (8.000 inwoners, provincie Groningen), op ca. 35 km de stad Groningen. De site werd voltooid in 2016 en bestaat uit een medisch centrum en een zorgresidentie. Het medisch centrum (gevestigd op de benedenverdieping) omvat een apotheek, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapeutenpraktijk, een psychologenpraktijk en een medisch analysecentrum. De zorgresidentie (gevestigd op de eerste en tweede verdieping) is een kleinschalige woonzorglocatie die gericht is op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften en die plaats biedt aan 32 residenten. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica, heeft de eigendom van de site Het Dokhuis verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 5 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie wordt uitgebaat door Stichting Oosterlengte. Het medisch centrum wordt uitgebaat door diverse huurders. De overeenkomst die gesloten werd voor de zorgresidentie is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 15 jaar. De huurovereenkomsten die gesloten werden met de vijf uitbaters van het medisch centrum zijn niet-opzegbare double net overeenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende duur van 14 jaar. Op grond van deze double net huurovereenkomsten draagt de eigenaar de verzekeringskost van het gebouw en de lokale belastingen die op het gebouw wegen. Tevens staat de eigenaar in voor (een deel van) het onderhoud van het gebouw. Het (volledige) onderhoud van het gebouw wordt gedurende een periode van 10 jaar evenwel door de verkoper gedekt op grond van een specifieke beheersovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement (double net) bedraagt ca. 7,5%.

### **Akkoord voor de acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Hilversum (provincie Noord-Holland)**

Op 31 maart 2017 meldde Aedifica een akkoord onder opschortende voorwaarde voor de acquisitie van een te bouwen site van huisvesting voor senioren in Nederland. Dat akkoord was aan een opschortende voorwaarde onderworpen die op 23 mei 2017 vervuld werd. Zorgresidentie Martha Flora Hilversum is uitstekend gelegen in een residentiële wijk in het centrum van Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland). Op de site bevindt zich een voormalig kantoorgebouw dat volledig zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met (hoge) zorgbehoeften, in het bijzonder met een dementie-indicatie. Het gebouw zal naar verwachting in de eerste helft van 2018 worden voltooid en zal plaats bieden aan 33 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van het terrein verworven op 23 mei 2017 (aan een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 2 miljoen €). Het turnkey

bouwproject zal in opdracht van Aalberts Ontwikkeling BV gerealiseerd worden door Aalberts Bouw BV. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site zal ca. 8 miljoen € bedragen. De operatie zal gefinancierd worden door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 7% bedragen.

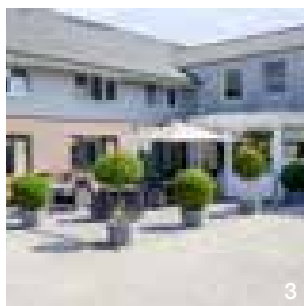
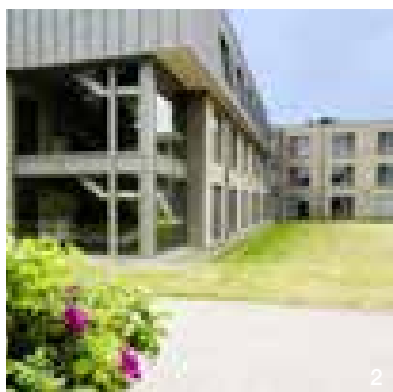
### **Acquisitie van een zorgresidentie in Hilversum (provincie Noord-Holland)**

Op 31 maart 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Nederland, zoals aangekondigd in het persbericht van 1 maart 2016. Zorgresidentie Villa Walgaerde is een kleinschalige woonzorglocatie in het hoge segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. Het is gelegen in Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland) en heeft een uitstekende ligging in een groene, residentiële wijk aan de rand van het stadscentrum. Het gebouw is een beschermd monument dat gerenoveerd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De renovatiewerken werden in maart 2017 voltooid. Villa Walgaerde biedt plaats aan 15 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van Villa Walgaerde verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 4 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie wordt uitgebaat door Domus Magnus. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

### **Acquisitie van twee zorgresidenties in Kampen en Driebergen (provincies Overijssel en Utrecht)**

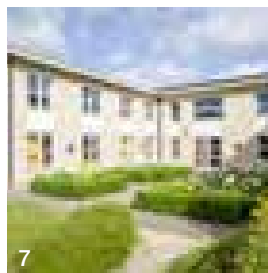
Op 4 april 2017 meldde Aedifica de acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Het Gouden Hart is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De site (een rijksmonument uit 1854) heeft een uitstekende ligging in het historisch centrum van Kampen (35.000 inwoners, provincie Overijssel). Het gebouw, dat achtereenvolgens dienst deed als kazerne en universiteit, werd helemaal gerenoveerd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De verbouwingswerken werden gerealiseerd door Schagen Groep en werden voltooid begin april 2017. Het gebouw bestaat uit een zorgresidentie die plaats biedt aan 26 bewoners en een zorghotel (gericht op kortverblijf en herstelverblijf) met een capaciteit van 11 bewoners. Zorgresidentie Huize Dennehof is gelegen in Driebergen-Rijsenburg (18.500 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 15 km van de stad Utrecht. De site heeft een uitstekende ligging naast een groot park. Het is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de

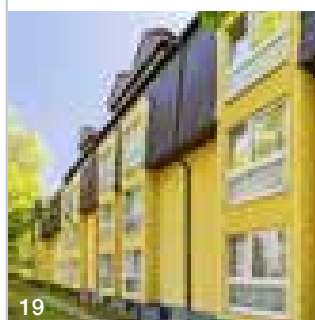
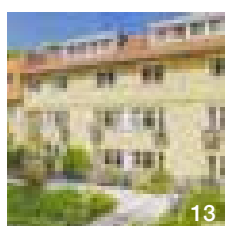
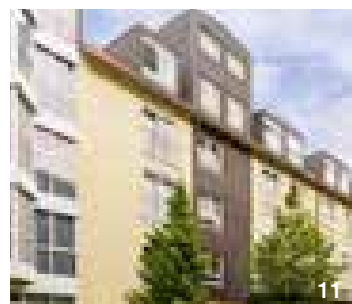
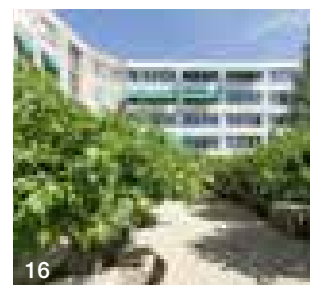
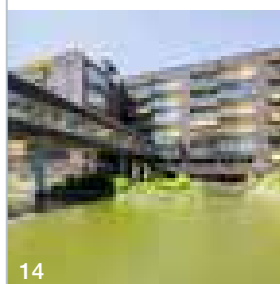
# EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE TIJDENS HET BOEKJAAR 2016/2017

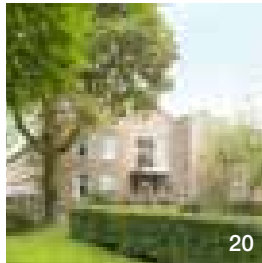


## TOEVOEGINGEN AAN DE PORTEFEUILLE

1. Woonzorgcentrum **Oosterzonne** in Zutendaal (Limburg, België)
2. Woonzorgcentrum **De Witte Bergen** in Lichtaart (Antwerpen, België)
3. Woonzorgcentrum **Seniorenhof** in Tongeren (Limburg, België)
4. Woonzorgcentrum **Beerzelhof** in Beerzel (Antwerpen, België)
5. Woonzorgcentrum **Uilenspiegel** in Genk (Limburg, België)
6. Woonzorgcentrum **Coham** in Ham (Limburg, België)
7. Woonzorgcentrum **Sorgvliet** in Linter (Vlaams-Brabant, België)
8. Woonzorgcentrum **Ezeldijk** in Diest (Vlaams-Brabant, België)
9. Rustoord **Am Kloster** in Halberstadt (Saksen-Anhalt, Duitsland)
10. Rustoord **Rosenpark** in Uehfeld (Beieren, Duitsland)
11. Rustoord **Patricia** in Neurenberg (Beieren, Duitsland)
12. Rustoord **St. Anna** in Höchststadt (Beieren, Duitsland)
13. Rustoord **Frohnau** in Berlijn (Berlijn, Duitsland)
14. Site van huisvesting voor senioren **Parc Imstenrade** in Heerlen (Limburg, Nederland)
15. Site van huisvesting voor senioren **Genderstate** in Eindhoven (Noord-Brabant, Nederland)
16. Site van huisvesting voor senioren **Petruspark** in Eindhoven (Noord-Brabant, Nederland)
17. Woonzorgcentrum **Den Boomgaard** in Glabbeek (Vlaams-Brabant, België)
18. Woonzorgcentrum **Les Jardins de la Mémoire** in Anderlecht (Brussel, België)
19. Rustoord **Residenz Zehlendorf** in Berlijn (Berlijn, Duitsland)







20



26



21



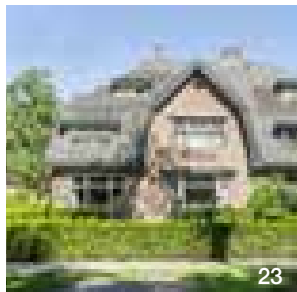
27



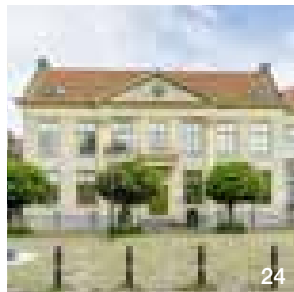
22



28



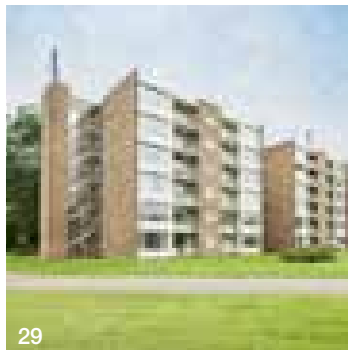
23



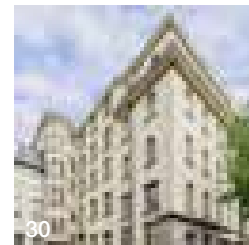
24



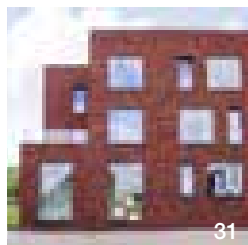
25



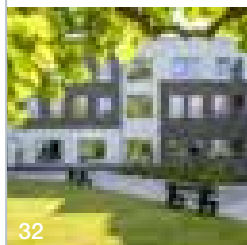
29



30



31

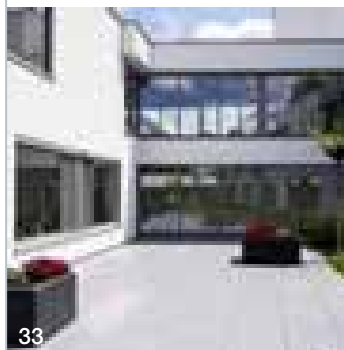


32

- 20. Zorgresidentie **Spes Nostra**  
in Vleuten (Utrecht, Nederland)
- 21. Site van huisvesting voor senioren **Het Dokhuis**  
in Oude Pekela (Groningen, Nederland)
- 22. Zorgresidentie **Villa Walgaerde**  
in Hilversum (Noord-Holland, Nederland)
- 23. Zorgresidentie **Huize Dennehof**  
in Driebergen-Rijsenburg (Utrecht, Nederland)
- 24. Zorgresidentie **Het Gouden Hart**  
in Kampen (Overijssel, Nederland)
- 25. Zorgvastgoedsite **LTS Winschoten**  
in Winschoten (Groningen, Nederland)
- 26. Zorgresidentie **Martha Flora Hilversum**  
in Hilversum (Noord-Holland, Nederland)
- 27. Zorgresidentie **Het Gouden Hart van Leersum**  
in Leersum (Utrecht, Nederland)
- 28. Woonzorgcentrum **Residentie Blaret**  
in Sint-Genesius-Rode (Mlaams-Brabant, België)
- 29. Zorgvastgoedsite **Oeverlanden**  
in Meppel (Drenthe, Nederland)
- 30. Site van huisvesting voor senioren  
**Seniorenresident Laurentiusplatz**  
in Wuppertal-Elberfeld (Noordrijn-Westfalen,  
Duitsland)

**UITBREIDINGEN EN RENOVATIES**

- 31. Site van huisvesting voor senioren **Villa  
Temporis** in Hasselt (Limburg, België)
- 32. Site van huisvesting voor senioren **Au Bon  
Vieux Temps** in Mont-Saint-Guibert  
(Waals-Brabant, België)
- 33. Woonzorgcentrum **Vinkenbosch**  
in Hasselt (Limburg, België)
- 34. Woonzorgcentrum **La Ferme Blanche**  
in Remicourt (Luik, België)
- 35. Woonzorgcentrum **Prinsenhof**  
in Koersel (België)
- 36. Woonzorgcentrum **Op Haanven**  
in Veerle-Laakdal (Antwerpen, België)
- 37. Site van huisvesting voor senioren **'t Hoge**  
in Kortrijk (West-Vlaanderen, België)
- 38. Woonzorgcentrum **Plantijn**  
in Kapellen (Antwerpen, België)
- 39. Hotel **Hotel Martin's Brugge**  
in Brugge (West-Vlaanderen, België)



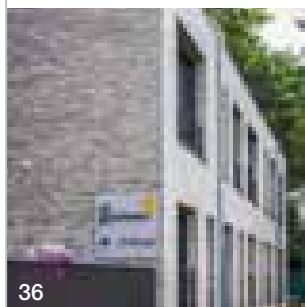
33



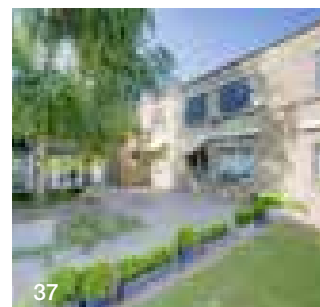
34



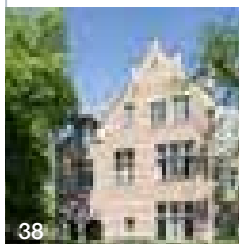
35



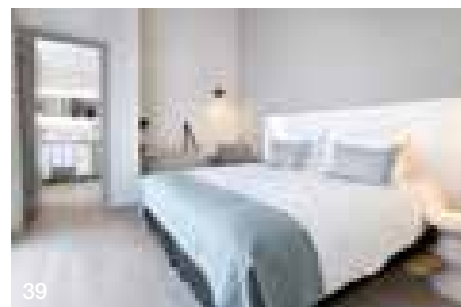
36



37



38



39

# 82%

DEEL VAN DE  
HUISVESTING VOOR SENIOREN  
IN DE PORTEFEUILLE

markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De zorgresidentie biedt plaats aan 9 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de twee sites verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt respectievelijk ca. 7 miljoen € en 1 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De twee zorgresidenties worden uitgebaat door Het Gouden Hart BV. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze twee sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 7%.

### **Acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite in Winschoten (provincie Groningen)**

Op 10 mei 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite die huisvesting voor senioren met een medisch centrum combineert. De te bouwen zorgvastgoedsite LTS heeft een uitstekende ligging in het centrum van Winschoten, deel van de gemeente Oldambt (38.500 inwoners, provincie Groningen). Op de site bevindt zich een voormalig schoolgebouw dat volledig zal worden verbouwd en uitgebreid door Vastgoud BV. Het gebouw zal naar verwachting rond de zomer van 2018 worden voltooid en bestaan uit een medisch centrum, een zorgresidentie en seniorenappartementen. Het medisch centrum (gevestigd op de benedenverdieping) omvat een vijftiental ruimtes die zullen worden gehuurd door verschillende spelers uit de zorgsector (o.a. een apotheek, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk, enz.). De zorgresidentie (gevestigd op de eerste en tweede verdieping) is een kleinschalige woonzorglocatie die gericht is op senioren met hoge zorgbehoeften en zal plaats bieden aan 32 bewoners. Een vijftigtal seniorenappartementen (gevestigd op de tweede en derde verdieping) zal verhuurd worden aan senioren die zelfstandig willen wonen, waarbij zorg en diensten op aanvraag zullen worden aangeboden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van het terrein verworven (aan een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 2 miljoen €). Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Vastgoud BV. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 12 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie zal worden gehuurd door Stichting Oosterlengte. Het medisch centrum zal worden uitgebaat door diverse huurders. De seniorenappartementen zullen worden gehuurd door een entiteit van de Vastgoud-groep, die de appartementen zal onderverhuren aan de bewoners. Zij zullen kunnen beschikken over zorgdiensten op aanvraag, verleend door Stichting Oosterlengte. De huurovereenkomst die gesloten werd voor de zorgresidentie is een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 15 jaar. De huurovereenkomsten die gesloten zullen worden met de huurders van het medisch centrum zijn niet-opzegbare overeenkomsten van 5 tot 15 jaar. De huurovereenkomst die gesloten zal worden voor de

seniorenappartementen is een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 15 jaar. Op grond van deze huurovereenkomsten draagt de eigenaar de verzekeringskost van het gebouw en de lokale belastingen die op het gebouw wegen. Tevens staat de eigenaar in voor (een deel van) het onderhoud van het gebouw. Het (volledige) onderhoud van het gebouw wordt gedurende een periode van 15 jaar evenwel door de verkoper afgedekt op grond van een specifieke beheersovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7,5%.

### **Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Leersum (provincie Utrecht)**

Op 29 mei 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een te bouwen site van huisvesting voor senioren in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Het Gouden Hart van Leersum heeft een uitstekende ligging in het centrum van Leersum (8.000 inwoners, provincie Utrecht). Op de site bevindt zich een voormalig gemeentehuis dat volledig verbouwd zal worden tot een hedendaagse woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt, bestemd voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De site zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica voorziet een budget van ca. 4 miljoen € voor de verbouwwerken. De voltooiing van de werken wordt verwacht in de loop van het eerste trimester van 2018. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Legemaat van Elst BV. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal derhalve op termijn ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie zal worden uitgebaat door Het Gouden Hart. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

### **Acquisitie van een zorgvastgoedsite in Meppel (provincie Drenthe)**

Op 30 mei 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een zorgvastgoedsite in Nederland. Site Oeverlanden is gelegen in het centrum van Meppel (33.000 inwoners, provincie Drenthe) in de omgeving van het Wilhelminapark. De site omvat naast diverse gemeenschappelijke of utilitaire ruimtes (zoals vergaderruimtes, recreatieruimtes, therapieruimtes, een winkel, een kapper, een grand café, enz.) 140 wooneenheden, waarvan 92 appartementen bestemd zijn voor senioren met lage tot hoge zorgindicaties en 48 appartementen bestemd zijn voor het begeleid wonen van personen met een beperking. De gebouwen werden deels opgericht in 1970, 2004 en 2012. Na eerdere renovaties in 2001 en 2016, zal de huurder op korte termijn overgaan tot een verdere renovatie van de site. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de zorgvastgoedsite verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site



# 9

## OPGELEVERDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN IN 2016/2017

bedraagt ca. 12 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt gehuurd door Zorggroep Noorderboog, een stichting (Nederlandse not-for-profit organisatie) die een fusie is tussen stichting Noorderboog en stichting De Stouwe. Een deel van de site (met inbegrip van 48 appartementen) wordt door Zorggroep Noorderboog onderverhuurd aan Promens Care, een Nederlandse stichting die ondersteuning biedt aan personen met een beperking. De huurovereenkomst die met Zorggroep Noorderboog gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 18 jaar. In het kader van die overeenkomst wordt het volledige technische onderhoud door de huurder ten laste genomen. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

### 2.1.4. Ingebruiknames na renovatie- en uitbreidingswerken

#### Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de ingebruikname van fase I van het uitbreidingsproject van de site van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (76.000 inwoners, provincie Limburg, België). Fase I van de uitbreiding bestond uit een nieuwbouw woonzorgcentrum met een capaciteit van 63 eenheden. Tijdens fase II van het project zullen de 40 bestaande assistentiewoningen volledig gerenoveerd worden. Villa Temporis heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Hasselt. De site werd in 2014 verworven en is verhuurd aan een entiteit van de Vulpia-groep op basis van een langetermijnovereenkomst van 27 jaar die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt thans, na uitvoering van fase I, ca. 12 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 5 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en een geïnvesteerd budget van ca. 7 miljoen € voor het nieuwbouwproject). Een resterend investeringsbudget van ca. 2 miljoen € is voorzien voor fase II.

#### Mont-Saint-Guibert (provincie Waals-Brabant, België)

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de ingebruikname van de nieuwbouw op de site van huisvesting voor senioren Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert (7.000 inwoners, provincie Waals-Brabant, België). Deze nieuwbouw omvat een woonzorgcentrum met een capaciteit van 79 eenheden en 25 assistentiewoningen. Au Bon Vieux Temps heeft een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Mont-Saint-Guibert. De site werd in 2008 verworven en is verhuurd aan een entiteit van de groep Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst van 27 jaar die een triple net rendement van ca. 6% genereert. Het geïnvesteerde budget in de uitbreiding bedraagt ca. 10 miljoen €.

#### Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de oplevering van fase I van het uitbreidingsproject van woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (76.000 inwoners, provincie Lim-



AU BON VIEUX TEMPS  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR  
SENIOREN

burg, België). Fase I van de uitbreiding omvatte de bouw van een nieuw woonzorgcentrum met een capaciteit van 80 eenheden. Tijdens fase II van het project zal het initiele gebouw volledig gerenoveerd worden tot een woonzorgcentrum met 30 eenheden. Na voltooiing van fase II (die in 2017 zou moeten aanvangen voor een oplevering in 2018) zal de totale capaciteit van de site 110 eenheden bedragen. Vinkenbosch heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in het centrum van Kermt, een deelgemeente van de stad Hasselt. De site werd verworven in 2015 (zie persbericht van 1 oktober 2015) en is verhuurd aan een entiteit van de groep Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt thans, na uitvoering van fase I, ca. 15 miljoen €.

#### Remicourt (provincie Luik, België)

Op 31 maart 2017 meldde Aedifica de ingebruikname van woonzorgcentrum La Ferme Blanche in Remicourt (6.000 inwoners, provincie Luik, België) na de verbouwings- en uitbreidingswerken. De verbouwing omvatte een volledige renovatie en de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 90 eenheden brengt. Woonzorgcentrum La Ferme Blanche is gelegen in een residentiële wijk van Pousset, een deelgemeente van Remicourt. De site werd verworven in 2014 (zie persbericht van 18 december 2014) en is verhuurd aan een entiteit van de Vulpia-groep op basis van een langetermijnhuurovereenkomst die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de verbouwingswerken ca. 10 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 4 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en ca. 6 miljoen € voor de verbouwings- en uitbreidingswerken).

#### Koersel (provincie Limburg, België)

Op 4 april 2017 meldde Aedifica de ingebruikname van het woonzorgcentrum Prinsenhof in Koersel (provincie

Limburg, België) na de uitbreidingswerken. De werken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 91 eenheden brengt. Woonzorgcentrum Prinsenhof heeft een goede ligging in een groene omgeving nabij het centrum van Koersel, een deelgemeente van Beringen (45.000 inwoners). De site werd verworven in 2015 (zie persbericht van 17 december 2015) en is verhuurd aan WZC Prinsenhof VZW op basis van een langetermijnovereenkomst die een triple net rendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site na uitbreidingswerken bedraagt sinds 31 maart 2017 ca. 10 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 6 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en ca. 4 miljoen € voor de uitbreidingswerken).

#### **Veerle-Laakdal (provincie Antwerpen, België)**

Op 4 april 2017 meldde Aedifica de ingebruikname van woonzorgcentrum Op Haanven in Veerle-Laakdal (16.000 inwoners, provincie Antwerpen, België) na de laatste fase van renovatie- en uitbreidingswerken. De werken omvatten de renovatie van een gebouw en de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 111 eenheden brengt. Woonzorgcentrum Op Haanven is gelegen in het centrum van Veerle-Laakdal. De site werd verworven in 2008 (zie persbericht van 3 juni 2008) en is verhuurd aan een entiteit van de groep Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die een triple net rendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site na de laatste fase van renovatie- en uitbreidingswerken bedraagt ca. 11 miljoen €.

#### **Kortrijk (provincie West-Vlaanderen, België)**

Fase II van de uitbreidings- en renovatiewerken aan de site van huisvesting voor senioren 't Hoge in Kortrijk werd in de loop van het vierde kwartaal van 2016/2017 voltooid. Fase III is nog onderworpen aan opschortende voorwaarden. Het einde van de werken is voorzien voor het boekjaar 2018/2019. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Senior Living Group.

LA FERME BLANCHE  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN



# > 195 Mio €

BANKFINANCIERINGEN AFGESLOTEN OF  
HERONDERHANDELD IN 2016/2017

#### **Kapellen (provincie Antwerpen, België)**

Fase I van de uitbreidings- en renovatiewerken aan woonzorgcentrum Plantijn in Kapellen werd in de loop van het vierde kwartaal van 2016/2017 voltooid. Het einde van de werken is voorzien voor het boekjaar 2019/2020. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Armonea-groep.

#### **Brugge (provincie West-Vlaanderen, België)**

De werken aan het hotel Hotel Martin's Brugge in Brugge werden in de loop van het vierde kwartaal van 2016/2017 voltooid. De site wordt uitgebaat door Martin's Hotels.

#### **2.1.5. Lopende ontwikkelingsprojecten**

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2017.

Op 30 juni 2017 zijn de bouwwerken van de volgende projecten in uitvoering:

- Villa Temporis fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Molenenk (bouw van een zorgresidentie in Deventer, Overijssel, Nederland);
- Parc Imstenrade (renovatie van een site in Heerlen, Limburg, Nederland);
- Petruspark (renovatie van een site in Eindhoven, Noord-Brabant, Nederland);
- Résidence Les Cheveux d'Argent (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Sart-lez-Spa, Luik, België);
- Résidence l'Air du Temps (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Chênée, Luik, België);
- Het Gouden Hart van Leersum (bouw van een zorgresidentie in Leersum, Utrecht, Nederland);
- Huize Lieve Moenssens (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Dilsen-Stokkem, Limburg, België);
- Martha Flora Hilversum (bouw van een zorgresidentie in Hilversum, Noord-Holland, Nederland);
- Bonn (renovatie van een rustoord in Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland);
- LTS Winschoten (bouw van een zorgresidentie in Winschoten, Groningen, Nederland);
- De Stichel (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Vilvoorde, Vlaams-Brabant, België);
- Plantijn fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Residenz Zehlendorf (renovatie van een rustoord in Berlijn, deelstaat Berlijn, Duitsland).

### 2.1.6. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2016/2017:

- overname van investeringskredieten (33 miljoen €) bij de verwerving van een portfolio van acht sites van huisvesting voor senioren in België in augustus 2016. Deze kredieten zullen geleidelijk vervallen van nu tot 2035;
- nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt door ING in september 2016 (40 miljoen € en 20 miljoen €, die respectievelijk vervallen in 2021 en 2023);
- twee nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt in oktober 2016 door BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, een nieuwe bankrelatie in Duitsland (2 x 15 miljoen €, die beide vervallen in 2021);
- overname van investeringskredieten (7 miljoen €) bij de verwerving van een woonzorgcentrum in België in december 2016. Deze kredieten zullen geleidelijk vervallen van nu tot 2036;
- nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Triodos Bank in februari 2017 (20 miljoen €, die vervalt in 2024);
- vervroegde herfinanciering in februari 2017 van twee kredietlijnen verstrekt door ING ten bedrage van 55 miljoen € die in april 2017 (30 miljoen €) en november 2017 (25 miljoen €) zouden vervallen, met een nieuwe vervaldatum in 2024;
- vervroegde herfinanciering in februari 2017 van een kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis ten bedrage van 30 miljoen €, die in augustus 2017 zou vervallen, met een nieuwe vervaldatum in 2024.

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

	Lijnen	Opname
• 2017/2018 :	37	30
• 2018/2019 :	131	111
• 2019/2020 :	80	68
• 2020/2021 :	91	91
• 2021/2022 :	167	100
• 2022/2023 :	160	33
• 2023/2024 :	156	106
• > 2024/2025 :	78	78
<b>Totaal</b>	<b>898</b>	<b>615</b>
<b>Gemiddelde resterende duur (in jaren)</b>	<b>4,5</b>	<b>4,2</b>

Zo werd tijdens het boekjaar 2016/2017 niet minder dan 195 miljoen € aan bankfinancieringen afgesloten of heronderhandeld.

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

### 2.1.7 Andere gebeurtenissen

#### • Verkoop

Het programma van de verkoop van de assistentiewoningen in Tienen (49 appartementen) werd in de loop van het eerste semester van het boekjaar 2016/2017 afgesloten.

Het kantoorgebouw aan de Koningsstraat in Brussel (opgenomen in het segment "hotels en andere") werd op 27 maart 2017 verkocht voor een bedrag van ca. 2 miljoen €.

Het appartementsgebouw aan de Tervurenlaan 13A in Brussel (opgenomen in het segment "appartementsgebouwen") werd op 29 juni 2017 verkocht voor een bedrag van ca. 8 miljoen €.

Het saldo van de te verkopen assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden bedraagt ca. 4 miljoen €. Bijgevolg bedragen de activa bestemd voor verkoop ca. 4 miljoen € op 30 juni 2017.

#### • Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

Op 8 september 2016 won Aedifica voor de tweede keer op rij de "EPRA Gold Award" voor haar jaarlijks financieel verslag (2014/2015). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 117 Europese vastgoedvennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

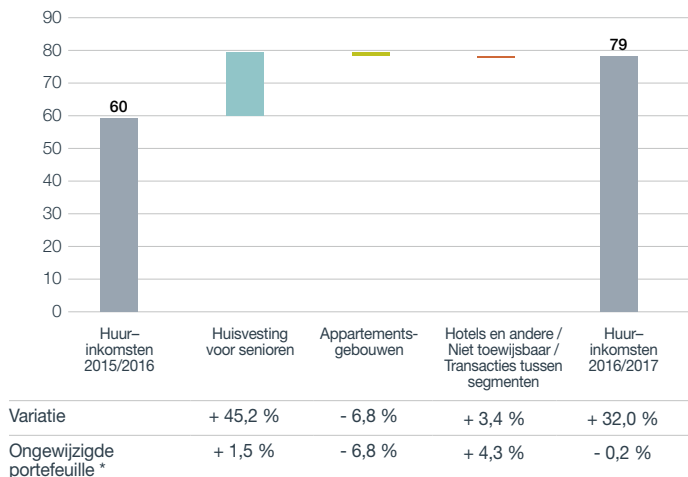
#### • Keuzedividend 2015/2016

Op 28 oktober 2016 heeft de raad van bestuur besloten om aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering 2015/2016 in te brengen in het kapitaal van de vennootschap tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. Dit bood de mogelijkheid om per 43 ingebrachte coupons nr. 15 van 1,533 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 65,919 €. De aandeelhouders van Aedifica opteerden voor ongeveer 37% van hun aandelen voor een inbreng van hun netto-dividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dat resultaat leidde tot een kapitaalverhoging voor Aedifica van ca. 8 miljoen €.

#### • Kapitaalverhoging van 219 miljoen €

Op 15 maart 2017 startte Aedifica met een kapitaalverhoging in geld met onherleidbare toewijzingsrechten voor een brutobedrag van 219,3 miljoen €. De hoofdreden voor deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeiestrategie van de GVV verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste

## Huurinkomsten (30 juni 2017) (in miljoen €)



**32%**  
STIJGING VAN DE  
GECONSOLIDEERDE OMZET

schuldgraad van ca. 50 tot 55% te handhaven. De GVV heeft aldus op 28 maart 2017 3.595.164 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 61,00 € per aandeel, hetzij 219.305.004,00 € (inclusief uitgiftepremie). Die nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en ze hebben recht op een prorata temporis dividend met ingang vanaf 28 maart 2017.

## 2.2. OPERATIES NA DE AFSLUITING DD. 30 JUNI 2017

### 2.2.1. Investerings

#### Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Ede (provincie Gelderland, Nederland)

Op 10 juli 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een te bouwen site van huisvesting voor senioren in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize De Compagnie is gelegen in de nabijheid van het centrum van Ede (114.000 inwoners, provincie Gelderland), op de site van een voormalige kazerne die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt. Een deel van deze site zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de tweede helft van 2018 worden voltooid en zal plaats bieden aan 42 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal

gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 6 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 9 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. Compartijn is een deelneming van Includio BV, een dochteronderneming van Facilicom Services Group. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

#### Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw en acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland

Op 19 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen Aedifica, Stichting Rendant en HEVO om op twee sites gebouwen te realiseren die de bestaande, verouderde gebouwen van Stichting Rendant zullen vervangen door nieuwbouwen. De sites zijn gelegen in de steden Leeuwarden (96.000 inwoners, provincie Friesland) en Heerenveen (50.000 inwoners, provincie Friesland). Beide sites zullen ca. 130 wooneenheden omvatten die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De voltooiing van de werken wordt verwacht in de tweede helft van 2019. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, zal de eigendom van beide sites in principe in de tweede helft van 2017 verwerven (op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de sites zullen de bestaande gebouwen gesloopt worden en door nieuwe gebouwen vervangen worden. Daarvoor wordt een turnkey opleveringsovereenkomst gesloten met HEVO BV, die de nieuwe gebouwen aan Aedifica zal leveren. De totale investering van Aedifica zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door Stichting Rendant, een Nederlandse not-for-profit organisatie in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten worden voor deze sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 25 jaar. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

#### Acquisitie van een rustoord in Halberstadt (deelstaat Saksen-Anhalt, Duitsland)

Op 28 juli 2017 heeft Aedifica een rustoord in Duitsland verworven naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 13 juni 2017. Voor een beschrijving van de verworven site kan de lezer sectie 2.1.2. hierboven raadplegen. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen.

### Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland

Op 17 augustus 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland. De (te bouwen) rustoorden zullen gelegen zijn in verschillende deelstaten in het noorden van Duitsland (Nedersaksen, Noordrijn-Westfalen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Voorpommeren en Bremen) op zowel stedelijke als landelijke locaties. De woonzorglocaties zijn gericht op senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflegeheim") en zullen nagenoeg volledig bestaan uit eenpersoonskamers. Naast standaardkamers worden er ook grotere kamers (suites) voorzien, die gericht zijn op het hogere segment van de markt. De gebouwen zullen ook andere functies huisvesten, zoals een dagverzorgingscentrum voor senioren en in sommige gevallen een kinderdagverblijf of apotheek. Een enkel gebouw zal ook een aantal seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen omvatten. Na de realisatie van alle gebouwen, zal deze portefeuille een totale capaciteit van ca. 1.500 eenheden hebben. De gebouwen zullen doorgaans gelegen zijn op een zorg-campus waar tevens gebouwen met seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen zullen worden gebouwd. Die seniorenappartementen worden, behoudens een enkele uitzondering, in afzonderlijke gebouwen voorzien, die niet door Aedifica worden verworven. Aedifica zal in de komende maanden en naar verwachting uiterlijk tegen het einde van het tweede kwartaal van 2018 de grondposities verwerven via de overname van de controle van bestaande vastgoedvennootschappen van de Specht Gruppe (in principe op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de controle zal gestart worden met het oprichten van de gebouwen. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget en die tevens de tijdige oplevering ervan garandeert. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zou de totale investering van Aedifica op termijn ca. 200 miljoen € bedragen. De eerste gebouwen zullen naar verwachting vanaf eind 2018/begin 2019 worden opgeleverd. De operatie zal worden gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Alle sites zullen worden verhuurd aan Residenz Management GmbH, een onderneming van de Specht Gruppe, en worden uitgebaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

### Oplevering van de renovatie van assistentiewoningen in Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 18 augustus 2017 werd fase II van de werken aan de site van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (provincie Limburg, België) opgeleverd, m.n.

# 83%

EXPLOITATIEMARGE \*  
OP 30 JUNI 2017

de renovatie van het gebouw met assistentiewoningen (investering van ca. 2 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Vulpia-groep.

### Oplevering van een zorgresidentie in Deventer (provincie Overijssel, Nederland)

Op 21 augustus 2017 werd de nieuwbouw van zorgresidentie Molenenk in Deventer (provincie Overijssel, Nederland) opgeleverd (investering van ca. 11 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Domus Magnus-groep. Het gebouw werd gerealiseerd door Panta Rhei HealthCare BV.

### Acquisitie van een zorgresidentie in Zeist (provincie Utrecht, Nederland)

Op 24 augustus 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland. Zorgresidentie Huize Hoog Kerckebosch is gelegen in een groene, residentiële wijk in de nabijheid van het centrum van Zeist (63.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 10 km van Utrecht. De zorgresidentie is een hedendaagse woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw kan 32 bewoners huisvesten in een uitzonderlijk kader. Het werd begin juli 2017 voltooid en is sinds augustus 2017 in exploitatie. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 8 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

## 3. SYNTHESE VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 30 JUNI 2017

De commentaren en analyses hieronder verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening die achteraan in dit jaarlijks financieel verslag werd opgenomen.

### 3.1 PATRIMONIUM OP 30 JUNI 2017

Tijdens het boekjaar (1 juli 2016 – 30 juni 2017) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** met 397 miljoen € gestegen van 1.131 miljoen € tot 1.528 miljoen € (hetzij 1.545 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\*). Deze stijging (van 35%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie secties 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie

# 219 Mio €

KAPITAALVERHOOGING IN  
GELD VAN 28 MAART 2017

## Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)

	30 juni 2017	30 juni 2016
Huurinkomsten	78.983	59.822
Met verhuur verbonden kosten	-48	-35
Nettohuurresultaat	78.935	59.787
Operationele kosten*	-13.158	-12.173
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	65.777	47.614
Exploitiemarge* (%)	83	80
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-16.538	-12.707
Belastingen	-1.275	-581
<b>EPRA Earnings*</b>	<b>47.964</b>	<b>34.326</b>
Noemer (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
<b>EPRA Earnings* per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>3,15</b>	<b>2,43</b>
<hr/>		
EPRA Earnings*	47.964	34.326
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	5.119	-5.685
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	10.357	10.775
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.459	731
Uitgestelde belastingen	-1.541	120
Afrondingsverschil	0	-1
<b>Nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>63.358</b>	<b>40.266</b>
Noemer (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>4,16</b>	<b>2,85</b>

sectie 2.1.4 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+16,1 miljoen € of +1,1%). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +18,8 miljoen €, hetzij +1,5%;
- appartementsgebouwen: +0,2 miljoen €, hetzij +0,1%;
- hotels en andere: -2,9 miljoen €, hetzij -4,1%.

Op 30 juni 2017 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* 192 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 798.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 110 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 10.349 bewoners;
- 862 appartementen;
- 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekende dit (in reële waarde):

- 82% huisvesting voor senioren;
- 14% appartementsgebouwen;
- 4% hotels en andere gebouwen.

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

- 77% in België, waarvan:
  - 46% in Vlaanderen;
  - 21% in Brussel;
  - 10% in Wallonië;
- 14% in Duitsland; en
- 9% in Nederland.

De **bezettingsgraad** (zie lexicon) **voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 95% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* vertegenwoordigt) bedraagt 98,7% op 30 juni 2017. Dat overstijgt het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (98,1% op 30 juni 2016).

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (die nog slechts 5% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 73,5% over het boekjaar 2016/2017. Dat is lager dan de bezettingsgraad die werd behaald voor het hele boekjaar 2015/2016 (78,6%) en een lichte stijging ten opzichte van de laatst gepubliceerde bezettingsgraad (72,0% op 31 maart 2017).

De **globale bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 99% op 30 juni 2017.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, identiek aan de gemiddelde resterende duur van 30 juni 2016. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (onder meer de erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

## 3.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De geconsolideerde resultatenrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit geconsolideerd beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2016 tot 30 juni 2017. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij aanvang van, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 32% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 79,0 miljoen €. Dat is beter dan voorzien werd in de vooruitzichten (d.w.z. de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2016/2017, voorgesteld in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van maart 2017).

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (19 miljoen €, hetzij +32,0% of -0,2% bij ongewijzigde portefeuille\*) is hieronder vermeld:

- huisvesting voor senioren: +19,9 miljoen €, hetzij +45,2% (of +1,5% bij ongewijzigde portefeuille\*);
- appartementsgebouwen: -0,8 miljoen €, hetzij -6,8% (of -6,8% bij ongewijzigde portefeuille\*);
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +3,4% (of +4,3% bij ongewijzigde portefeuille\*).

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren (+45,2% of +1,5% bij ongewijzigde portefeuille\*) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat al bijna 81% van de omzet genereert en bijna 96% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de Groep.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen, en met name de gemeubelde appartementen, zijn gedaald door de moeilijke marktomstandigheden (de veiligheidscontext en de veranderingen binnen het regelgevend kader in Brussel met betrekking tot korte verblijven) en het lopende renovatie- en herbestemmingsprogramma. Hun evolutie in vergelijking met het vorige boekjaar ligt in lijn met de evolutie die tijdens de voorbije kwartalen werd vastgesteld.

De huurinkomsten van de hotels en andere zijn gegroeid tijdens het voorbije boekjaar. Rekening houdend met de verhouding van deze huren ten opzichte van de inkomsten van de exploitanten in bepaalde gevallen, verwacht de Vennootschap niet dat die groei zich zal bestendigen, zoals eerder al werd aangekondigd.

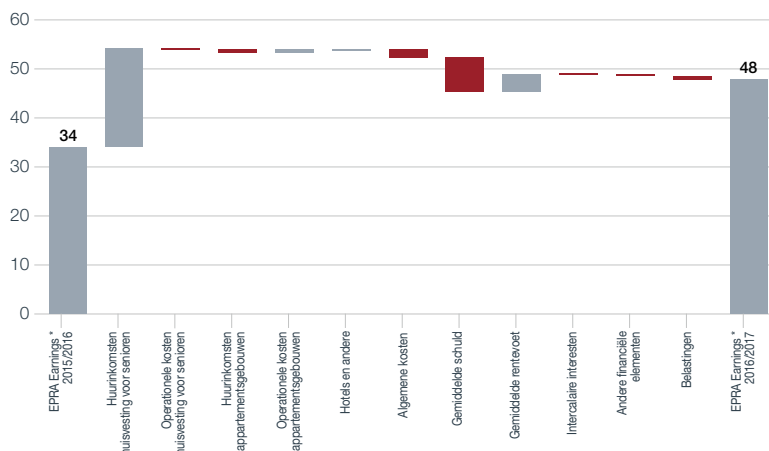
Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het nettohuurresultaat 78,9 miljoen € (+32% ten opzichte van 30 juni 2016).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 78,1 miljoen € (30 juni 2016: 58,4 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 74,1 miljoen € (30 juni 2016: 54,2 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge\* (zie toelichting 57.3) van 94% (30 juni 2016: 91%).

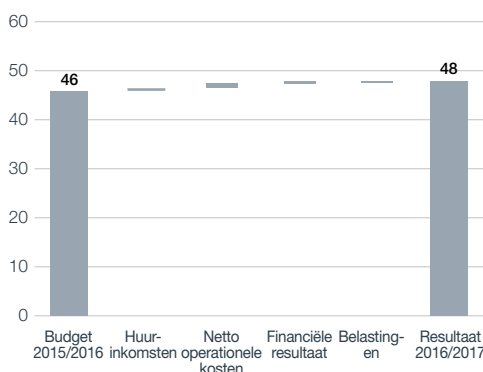
Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 8,5 miljoen € (op 30 juni 2016: 6,7 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 38% tot 65,8 miljoen € (op 30 juni 2016: 47,6 miljoen €), dat impliceert een exploitatiemarge\* (zie lexicon) van 83% (op 30 juni 2016: 80%) en is hoger dan de vooruitzichten.

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 15,4 miljoen € (30 juni 2016: 11,9 miljoen €). De gemiddelde effectieve interestvoet\* (2,3% vóór activering van de tussentijdse interesten op de projectontwikkelingen) is lager dan die van het boekjaar

### EPRA Earning \* (30 juni 2017) (in miljoen €)



### EPRA Earning \* vs budget (30 juni 2017) (in miljoen €)



2015/2016 (2,9%) en lager dan die van de vooruitzichten (2,4%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder 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 de EPRA Earnings\* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde\*** tot een nettolast van 16,5 miljoen € (op 30 juni 2016: 12,7 miljoen €), lichtjes lager dan de vooruitzichten.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 1,3 miljoen €; 30 juni 2016: last van 0,6 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. Deze belastingen liggen in lijn met de vooruitzichten. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.



VILLA WALGAERDE  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR  
SENIOREN

De **EPRA Earnings\*** (alternatieve prestatie maatstaf die overeenstemt met het voorheen gepubliceerde resultaat vóór variaties in reële waarde en die die term vervangt, zie toelichting 57.7) bedraagt 48,0 miljoen € (30 juni 2016: 34,3 miljoen €), hetzij 3,15 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2016: 2,43 € per aandeel). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan de vooruitzichten.

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2016 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2017 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,1%, of +16,1 miljoen € (30 juni 2016: +1,5% of +16,9 miljoen €). Een variatie in reële waarde van - 5,8 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-6,1 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 10,4 miljoen € (tegenover +10,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De meerwaarden op verko-

pen (1,5 miljoen €; 0,7 miljoen € op 30 juni 2016) zijn hier ook opgenomen.

- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die voor minder dan 100% in het bezit van de groep zijn), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening 30 juni 2017 vertegenwoordigt een opbrengst van 5,1 miljoen € (30 juni 2016: last van 5,7 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (last van 1,5 miljoen € op 30 juni 2017; opbrengst van 0,1 miljoen € op 30 juni 2016) vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings\*.

Rekening houdend met de hierboven vermelde niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 63,4 miljoen € (30 juni 2016: 40,3 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ("basic earnings per share" zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 4,16 € (30 juni 2016: 2,85 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 42,1 miljoen € (30 juni 2016: 32,2 miljoen €), berekend in toelichting 50. Dat is een stijging van 31%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 2,74 € per aandeel (30 juni 2016: 2,27 € per aandeel).

### 3.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2017 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 98% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** (30 juni 2016: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, namelijk de Crombrugge & Partners NV, Stadim CVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF), en die een bedrag van 1.545 miljoen € vertegenwoordigen (30 juni 2016: 1.157 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** (30 juni 2017: 1.528 miljoen €; 30 juni 2016: 1.131 miljoen €) die gestegen zijn met 397 miljoen €. De nettostijging van



de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie\* wordt voornamelijk verklaard voor 333 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3 hierboven), voor -10 miljoen € door desinvesteringsoveroperaties (zie sectie 2.1.7 hierboven), voor 51 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.4 hierboven) en voor 16 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.

- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2017: 17 miljoen €; 30 juni 2016: 26 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.5 hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget dat in sectie 4.2. van het vastgoedverslag hieronder gedetailleerd wordt.

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 2% van het totaal van de balans (30 juni 2016: 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, juni 2015 en maart 2017. Het kapitaal bedraagt 474 miljoen € op 30 juni 2017 (30 juni 2016: 374 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2017 287 miljoen € (30 juni 2016: 156 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het eigen vermogen (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 922 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\* (30 juni 2016: 668 miljoen € inclusief het dividend van 30 miljoen € dat ondertussen in december 2016 werd uitgekeerd);
- of 888 miljoen € rekening houdend met het effect van variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2016: 621 miljoen €, inclusief het dividend van 30 miljoen € dat ondertussen in december 2016 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2017 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) 639 miljoen € (30 juni 2016: 499 miljoen €). Hiervan betreft 614 miljoen € (30 juni 2016: 479 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 40,8% op geconsolideerd niveau (30 juni 2016: 42,5%) en 38,6% op statutair niveau (30 juni 2016: 40,4%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 379 miljoen € bij con-

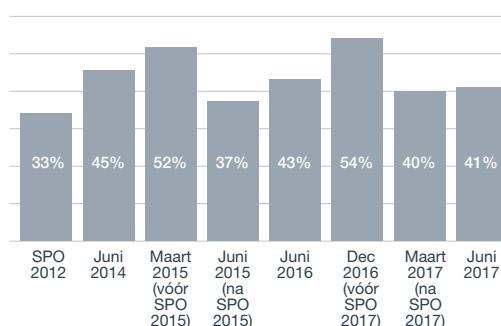
### Geconsolideerde balans (x1.000 €)

	30 juni 2017	30 juni 2016
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.544.849	1.156.834
Andere activa opgenomen in de schuldratio	22.566	15.832
Andere activa	2.707	496
<b>Totaal activa</b>	<b>1.570.122</b>	<b>1.173.162</b>
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	922.094	668.155
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-34.055	-47.407
Eigen vermogen	888.039	620.749
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	639.077	498.796
Andere verplichtingen	43.006	53.617
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.570.122</b>	<b>1.173.162</b>
Schuldratio (%)	40,8	42,5

### Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2017	30 juni 2016
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	51,30	44,98
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,89	-3,34
Nettoactiefwaarde	49,40	41,64
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	17.975.820	14.192.032

### Schuldratio (%)



stante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.084 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 38% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 301 miljoen € bij constante activa, 753 miljoen € bij variabele activa en -32%.

De **andere passiva** van 43 miljoen € (30 juni 2016: 54 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2017: 34 miljoen €; 30 juni 2016: 46 miljoen €).

De tabel op pagina 47 toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 43,74 € per aandeel op 30 juni 2016 omvatte derhalve nog het dividend dat in december 2016 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,10 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2016 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2017. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 30 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2016 (14.192.032).

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten en na uitkering van het dividend 2015/2016 in december 2016, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 51,30 € op 30 juni 2017 (44,98 € per aandeel op 30 juni 2016).

### 3.4 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen

VILLA WALGAERDE  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR  
SENIOREN



als bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +3,2 miljoen € (30 juni 2016: +1,3 miljoen €). Die vloeien voort uit de netto operationele stromen van +69,2 miljoen € (30 juni 2016: +50,1 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -279,6 miljoen € (30 juni 2016: -74,6 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +213,6 miljoen € (30 juni 2016: +25,8 miljoen €).

## 3.5 SECTORALE INFORMATIE

### 3.5.1 Huisvesting voor senioren

De huurinkomsten van deze sector bedragen 63,9 miljoen € (30 juni 2016: 44,0 miljoen €) of 81% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Aangezien de huurovereenkomsten meestal “triple net” (zie lexicon) zijn, is het exploitatieresultaat van de gebouwen vrijwel identiek aan het nettohuurresultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\* die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 1.244 miljoen € (30 juni 2016: 840 miljoen €), hetzij 81,5% van de reële waarde van Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief activa bestemd voor verkoop\*.

### 3.5.2 Appartementengebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 11,0 miljoen € (30 juni 2016: 11,8 miljoen €) of 14% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 7,0 miljoen € (30 juni 2016: 7,1 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 215 miljoen € (30 juni 2016: 219 miljoen €), hetzij 14% van de reële waarde van Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief activa bestemd voor verkoop\*.

### 3.5.3 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,2 miljoen € (30 juni 2016: 4,1 miljoen €) of 5% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,2 miljoen € (30 juni 2016: 4,0 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 68 miljoen € (30 juni 2016: 72 miljoen €), hetzij 4% van de reële waarde van Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief activa bestemd voor verkoop\*.

## 4. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 27 oktober 2017 voor om de jaarrekening per 30 juni 2017 van Aedifica NV goed te keuren. Hiervan wordt een samenvatting verstrekt in het hoofdstuk “Verkorte statutaire jaarrekening” van het huidige jaarlijks financieel verslag. De raad van bestuur stelt eveneens voor een brutodividend uit te keren van 2,25 € per aandeel (als

# 2,25 €/aandeel

VOORGESTELD BRUTODIVIDEND VOOR 2016/2017, WAT  
EEN STATUTAIRE PAY-OUT RATIO VAN 82% INHOUDT

volgt verdeeld: coupon nr.17: 1,66 €; coupon nr.18: 0,59 €, wat een pay-out ratio van 82% vertegenwoordigt.

De tabel hieronder geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2016/2017.

Het voorgestelde dividend stemt overeen met artikel 13, § 1, lid 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, vermits het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat vermindert met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, in principe betaalbaar zijn vanaf 6 november 2017 ("payment date")

van de coupons 17 en 18 met betrekking tot het boekjaar 2016/2017). Het dividend zal via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum. De "ex-date" van coupon 17 (die al onthecht is) was op 16 maart 2017, de "ex-date" van coupon 18 is op 2 november 2017. Het nettodividend per aandeel bedraagt, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, 1,4110 € voor coupon 17 en 0,5015 € voor coupon 18.

Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 15%. De lezer wordt verwezen naar sectie 5.2 van het hoofdstuk "Permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag voor meer informatie over de fiscale behandeling van de dividenden, en naar sectie 4.2. van het hoofdstuk "Risicofactoren" voor de verwachte evolutie van de roerende voorheffing.

## Voorgestelde verwerking (x 1.000 €)

	30 juni 2017	30 juni 2016
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>57.040</b>	<b>40.341</b>
<b>B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)</b>	<b>15.000</b>	<b>8.501</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	7.408	18.066
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	1.485	731
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	815	-4.382
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-135
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	22	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-5.456
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	6.053	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-783	-324
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1</b>	<b>33.642</b>	<b>25.778</b>
<b>D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C</b>	<b>836</b>	<b>4.014</b>
<b>Over te dragen resultaat</b>	<b>7.562</b>	<b>2.048</b>

## 5. VOORNAAMSTE RISICO'S (MET UITSLUITING VAN DEZE VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)

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

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

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

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

## 6. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Het gebruik van financiële instrumenten (die het voorwerp zijn van de sectie "financiële risico's" in het hoofdstuk "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag) wordt in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening uitvoerig beschreven. De volgende elementen worden erin voorgesteld: schuldstructuur; liquiditeitsrisico; renterisico; risico verbonden aan de bancaire tegenpartij; wisselrisico; risico van financiële budgettering en planning.

## 7. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van Vennootschappen zijn het voorwerp van toelichting 48 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage. Die transacties

omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het boekjaar 2016/2017 werden geen transacties uitgevoerd die in dat artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

## 8. PARTICIPATIES

Aedifica NV heeft op 30 juni 2017 tien vaste dochtervennootschappen, waarvan twee in België, zes in Luxemburg, één in Duitsland en één in Nederland. De hieronder vermelde percentages geven zowel Aedifica's aandeel in het kapitaal weer, als haar aandeel in de stemrechten.

### • België

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

### • Luxemburg

- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg I SCS. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg II SCS. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg III SCS. Deze dochtervennootschap bezit twee gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg IV SCS. Deze dochtervennootschap bezit twee gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg V SCS. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg VI SARL. Deze dochtervennootschap bezit één gebouw dat in Duitsland gelegen is. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.

• **Duitsland**

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.

• **Nederland**

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Nederland BV. Dit filiaal bezit de sites die in Nederland gesitueerd zijn.

Daarnaast heeft Aedifica (samen met Aedifica Invest NV) op deze datum eveneens acht dochtervennootschappen in België die vastgoedbeleggingen hebben. Deze dochtervennootschappen zullen in de loop van de volgende maanden door Aedifica worden opgeslorpt. Het betreft VSP NV, VSP Kasterlee NV, Het Seniorenhof NV, Compagnie Immobilière Beerzelfhof NV, Avorum NV, Coham NV, Residentie Sorgvliet BVBA en WZC Arcadia BVBA.

Het hiernaast weergegeven organigram toont de dochtervennootschappen van de Groep en het aandeel van de Groep in elk van deze dochtervennootschappen.

**9. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING**

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

**10. EIGEN AANDELEN**

Aedifica past de IFRS-normen toe, zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32-norm en het schema van de jaarrekeningen opgenomen in bijlage C van het koninklijk besluit van 13 juli 2014, worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2017 bezat de Aedifica-groep geen eigen aandelen.

Daarnaast heeft Aedifica NV soms een pand op aandelen van de vennootschap, in het kader van acquisities van gebouwen. In voorkomend geval worden deze panden gespecificeerd in toelichting 45.3.2 van de geconsolideerde jaarrekening hierna.

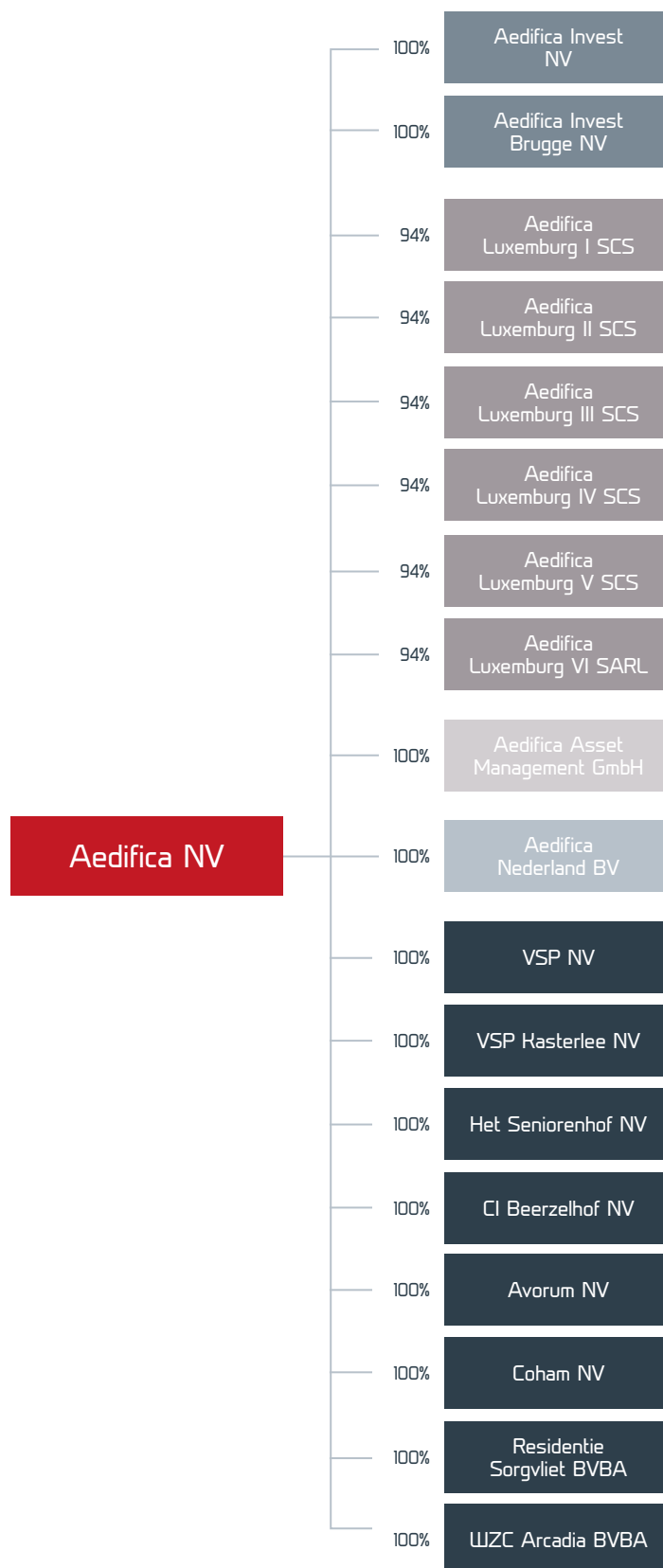
**11. VOORUITZICHTEN VOOR 2017/2018**

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2017/2018 op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie.

**11.1. HYPOTHESES**

**11.1.1. Externe factoren**

- a) Indexatiepercentage van de huurprijzen en de lasten: in overeenstemming met de maandelijkse vooruitzichten van het Federaal Planbureau die op 4 juli 2017 opgesteld zijn, gemiddeld 1,31% over het boekjaar;
- b) Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde, op basis van nulgroei op jaarbasis;



- c) Gemiddelde rentevoet, voor activering van tussentijdse interesten: 2,1%, op basis van de euribor rentecurve op 30 juni 2017, de lopende bankmarges en indekkingen;
- d) Het budget houdt rekening met het behoud van het GVV-statuut (zie sectie “risicofactoren”, punt 4.1).

### 11.1.2. Interne factoren

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

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

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

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

d) Investeringsbudget: de voorziene netto-investeringen voor het volgende boekjaar voor een bedrag van 224 miljoen € worden in speciën betaald. Het betreft voornamelijk (i) betalingen in het kader van de ontwikkelingsprojecten op 30 juni 2017, (ii) betalingen in het kader van de acquisities die werden aangekondigd sinds 1 juli 2017, en (iii) bijkomende investeringen voor een bedrag van 66 miljoen € – waarvoor er nog geen enkele verbintenis bestaat – waarvan verondersteld wordt dat ze tijdens het volgende boekjaar gerealiseerd worden in het segment van de huisvesting voor senioren, te betalen in speciën, en die huuropbredingen opleveren op een niveau dat gelijk is aan de huidige marktpraktijken.

e) Financiële hypothesen:

- Gemiddelde thesaurie van 8 miljoen €.
- Het model laat de controle toe van een schuldratio van maximum 65% ten opzichte van de waarde van de activa.
- De schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op de EPRA Earnings\* en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.

## 11.2 VOORUITZICHTEN

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de 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 toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in een context van bevolkingsvergrijzing.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorenderementen 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 externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 898 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt vóór juni 2018. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 40,8% op 30 juni 2017 (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 al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2017 op ongeveer 122 miljoen € geschat worden – waaraan 257 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 10 juli (9 miljoen €), 19 juli (40 miljoen €), 17 augustus (200 miljoen €) en 24 augustus (8 miljoen €) –, waarvan ca. 105 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van ongeveer drie jaar) als ook nieuwe investeringen uit te voeren.

Gelet op het voorgaande en de hypothesen hierboven (zie sectie 11.1), voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2017/2018, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 91 miljoen € aan huurinkomsten. Dat leidt tot een EPRA Earnings\* van 57 miljoen € of 3,15 € per aandeel, en staat de uitkering toe van een brutodividend van 2,50 € per aandeel (een stijging van 11% ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2016/2017 voorstelt). Op die basis zou het nettoresultaat 55 miljoen € bedragen. De beschikbare (statutaire) reserves, die berekend zijn in

overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en het koninklijk besluit van 7 december 2010, bedragen 24 miljoen €.

### 11.3. BELANGRIJKE OPMERKING INZAKE DE VOORUITZICHTEN

De bovenvermelde vooruitzichten zijn projecties waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de vastgoed- en de financiële markt. Ze houden geen verbintenis in hoofde van de Vennootschap in en maken niet het voorwerp uit van een revisorale controle. Niettemin heeft de commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Hubin, volgend verslag afgeleverd (dit verslag van de commissaris wordt getrouw weergegeven en er is, voor zover Aedifica daar kennis van heeft, geen enkel feit weggelaten dat de informatie onvolledig of misleidend zou maken):

“In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van de vennootschap vervat in hoofdstuk 11 van hun jaarverslag zoals goedgekeurd op 4 september 2017 door de Raad van Bestuur van de vennootschap.

De assumpties vervat in hoofdstuk 11.1 leiden tot de volgende ramingen van het resultaat (exclusief de variaties in de reële waarde) voor het boekjaar 2017-2018.

- Datum: 30 juni 2018
- EPRA Earnings: 57 miljoen €

#### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

#### Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd

door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm “International Standard on Assurance Engagements 3400” met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

#### Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2016-2017.

Brussel, 4 september 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, Commissaris vertegenwoordigd door Jean-François Hubin<sup>1</sup>, vennoot.

1. Handelend in naam van een BVBA

## 12. BELANGENCONFLICTEN

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

### RAAD VAN BESTUUR VAN 2 SEPTEMBER 2016: VARIABELE VERGOEDING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

“In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Venootschappen melden de aanwezige leden van het directiecomité (mevrouw Laurence Gacoin, de heer Jean Kotarakos en de heer Stefaan Gielens) dat ze een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het bedrijf en dat ze de commissaris op de hoogte zullen brengen. Ze verlaten de vergadering.

PRINSENHOF  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN



Mevrouw Adeline Simont, voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité, brengt verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité dat voorstelt om de bruto variabele vergoeding voor de leden van het directiecomité als volgt te bepalen:

- (i) De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2015/2016 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag ten bedrage van een bepaald percentage van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan (CEO en CFO: 50%; COO en CLO: 40%, prorata temporis). De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten die op 2 september 2015 werden ondertekend. Ter herinnering: de vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en voor IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: het geconsolideerde resultaat vóór variaties in reële waarde per aandeel (gewicht van 25%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 25%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 25%) en het management van het team van de Groep (gewicht van 25%). De raad van bestuur was van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, hadden behaald. De raad heeft dan ook beslist 170.500 € aan de CEO, 127.500 € aan de CFO, 78.500 € aan de COO en 58.000 € aan de CLO toe te kennen als variabele vergoeding.
- (ii) Voor het boekjaar 2016/2017 stelt het comité voor dat het maximumbedrag van de variabele vergoeding gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór variaties in reële waarde per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal bepaald worden in functie van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die door de raad van bestuur worden vastgesteld en beoordeeld. Het comité stelt voor dat deze doelstellingen vastgesteld worden in functie van criteria die afgewogen worden volgens hun belang. De criteria die zijn geselecteerd voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de vol-



gende: het geconsolideerde resultaat vóór variaties in reële waarde per aandeel (30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de groep (20%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en andere (25%).

- (iii) Voor het boekjaar 2017/2018 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, zal bedragen op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed. De leden van het directiecomité vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de Raad.”

### 13. KAPITAALVERHOGINGEN IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

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

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van 28 oktober 2016 om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura in de context van het keuzedividend (zoals gewijzigd op 18 november 2016), werd het kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag) op 2 december 2016 verhoogd met 3.237.042,22 € om het van 374.496.272,11 € te brengen op 377.733.314,33 €. 122.672 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Deze aandelen nemen vanaf 1 juli 2016 deel in de winsten van de vennootschap voor het boekjaar 2016/2017.

In het kader van het toegestaan kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag), werd naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 8 december 2016 het kapitaal verhoogd met 1.740.327,12 € om het van 377.733.314,33 € te brengen op 379.473.641,45 € via een inbreng in natura. 65.952 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten

dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Deze aandelen nemen vanaf 1 juli 2016 deel in de winsten van de vennootschap voor het boekjaar 2016/2017.

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

Ingevolge een beslissing van de raad van bestuur van 14 maart 2017 om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal door de uitgifte van aandelen, werd het kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag) op 28 maart 2017 verhoogd met 94.868.410,37 € om het van 379.473.641,45 € te brengen tot 474.342.051,82 €, via inbreng in geld met opheffing van het voorkeurrecht, maar met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten. 3.595.164 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Deze aandelen nemen vanaf 28 maart 2017 deel in de prorata temporis winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2016/2017.

Een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van deze kapitaalverhoging waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders werd opgegeven en waarbij een onherleidbaar toewijzingsrecht werd toegekend, is gegeven in het bijzonder verslag van de raad van bestuur opgemaakt met toepassing van artikel 596 van het Wetboek van Vennootschappen d.d. 14 maart 2017.

### 14. LEEFMILIEU, SOCIALE, ETHISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

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

#### 14.1 LEEFMILIEU-ASPECTEN

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

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

Aedifica beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de uitbating van de geklasseerde inrichtingen in haar gebouwen of onderneemt de nodige stappen in het geval van verlengingen en hernieuwingen. Aedifica beschikt eveneens over stedenbouwkundige vergunningen, waarvan de meeste verkregen zijn door de vroegere eigenaars van de betrokken gebouwen. Voor zover het bekomen van stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen



VILLA TEMPORIS  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

ningen onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Aedifica alles in het werk om haar huurders aan te sporen tot het tijdig indienen van de vergunningsaanvragen.

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

Bij elke nieuwe investering wordt een onderzoek naar asbest en daaraan verbonden risico's uitgevoerd. Alle asbesttoepassingen die een risico voor de mens inhouden, worden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende verwaarloosbare toepassingen wordt een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door geaccrediteerde deskundigen wordt geëvalueerd. Bovendien maakt de Vennootschap van de geplande onderhouds- en vernieuwingswerken gebruik om eventuele resterende verwaarloosbare asbesttoepassingen te verwijderen. Als het gaat om triple net overeenkomsten, dan waakt de Vennootschap erover dat het beheersplan door de uitbaters van de gebouwen wordt uitgevoerd door periodiek technische controlebezoeken te verrichten.

Wat betreft de gebouwen die in België gelegen zijn, legt de regelgeving met betrekking tot de energieprestaties van de gebouwen (EPB) voor nieuwe bouwwerken die vergunningsplichtig zijn de opmaak van een dossier betreffende de energieprestaties op. Voor de bestaande gebouwen heeft de regelgeving een certificaat ingevoerd dat de energieprestatie van elk gebouw in kaart brengt en dat een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw vermeldt. Voor de gebouwen waarvoor Aedifica zelf het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), werd een programma uitgevoerd om deze certificaten te bekomen. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, heeft Aedifica de huurder gewezen op het belang van het bekomen van de nodige certificaten.

Wat betreft de gebouwen die buiten België gelegen zijn, zorgt Aedifica ervoor dat de lokale regelgeving wordt opgevolgd. In Nederland maakt de Vennootschap bij nieuwbouwrealisaties in toenemende mate gebruik van duurzame toepassingen (zoals bijvoorbeeld warmtepompinstallaties, zonneboilers en zonnepanelen).

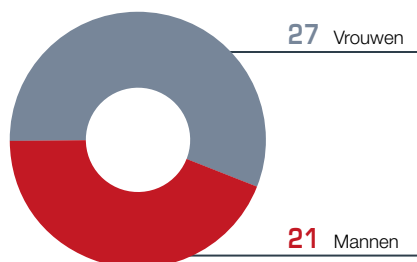
Bij renovaties van appartementsgebouwen vervangt Aedifica bij voorkeur de verwarmingssystemen op stookolie door systemen op aardgas en streeft zij naar een verbetering van de totale thermische isolatie van de gebouwen (niveau K). Bovendien werden bepaalde gebouwen voorzien van zonnepanelen, namelijk de maatschappelijke zetel van Aedifica (Louizalaan 331), Residentie Palace en Heliotropen.

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

## 14.2 SOCIALE ASPECTEN

De raad van bestuur van Aedifica bestaat uit 9 bestuurders, van wie 4 vrouwen en 5 mannen. De genderdiversiteit zoals vereist door de wet van 28 juli 2011 (tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 met betrekking tot de stroomlijning van de werking en het beheer van de Nationale Loterij om de aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, beursgenoteerde bedrijven en de Nationale Loterij te garanderen) is derhalve vervuld in de huidige configuratie van de raad van bestuur met een ratio van 44% die aldus boven de drempel van één

### Genderdiversiteit bij Aedifica



derde zit (opgelegd door de wet vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2017 begint). Deze belangrijke vertegenwoordiging van vrouwen werd opgemerkt door meerdere studies in verband met genderdiversiteit in de beheersorganen van de Belgische bedrijven (zie met name de artikelen uit *De Morgen* van 18 oktober 2012, uit *L'Echo* van 2 maart 2011, uit *De Tijd* van 26 juni 2010 en uit *Expertise News* van 4 december 2009).

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving aan te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2017 bestond de ploeg uit 46,5 voltijdse equivalenten, hetzij 48 personen (44 personen op 30 juni 2016), van wie 27 vrouwen en 21 mannen, of van wie 36 bedienden, 11 arbeiders en één stagiaire. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 24 uur opleiding genoten per voltijdse equivalent (13 uur op 30 juni 2016). De gemiddelde leeftijd bedraagt 40 jaar (30 juni 2016: 41 jaar).

Aedifica valt onder de paritaire comités 100 (arbeiders) en 200 (bedienden). Het niveau van de bezoldiging die Aedifica aan haar medewerkers aanbiedt, houdt rekening met het marktniveau voor gelijkaardige functies. Tijdens het boekjaar 2016/2017 gold een niet-recurrent bonusplan dat gekoppeld was aan de resultaten van de onderneming, zoals reeds sinds 2008/2009 het geval was. Daarenboven worden andere voordelen geboden zoals een groepsverzekering met vaste bijdrage en een hospitalisatieverzekering.

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

### 14.3 ETHISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

Aedifica beschikt sinds 2010 over een ethisch charter dat de in de GVV geldende gedragsregels formaliseert. Dit charter bevat onder meer aspecten in verband met belangenvermenging, beroepsgeheim, de aan- en verkoop van aandelen, misbruik van vennootschapsgoederen, professionele geschenken en respect voor de medemens. Het is opgenomen in het Corporate Governance Charter.

De investeringen van Aedifica beantwoorden aan de verschillende noden van de bevolking op vlak van huisvesting; Aedifica draagt onder andere bij aan de vernieuwing van sommige stadswijken. Aedifica beantwoordt tevens

aan de uitdaging van de vergrijzing van de bevolking via haar investeringsbeleid in de huisvesting voor senioren. Daarenboven is Aedifica eigenaar van meerdere geklasseerde gebouwen in België en van verschillende beschermde monumenten in Duitsland en Nederland (in België: Residentie Palace en het gebouw Lombardstraat in Brussel, het hotel Martin's Brugge, het hotel Martin's Klooster in Leuven, Residentie Blaret in Sint-Genesius-Rode; in Duitsland: Seniorenresidenz Laurentiusplatz in Wuppertal-Elberfeld, bepaalde delen van Service-Residenz Schloss Bensberg in Bergisch Gladbach en St. Anna in Höchststadt; in Nederland: Holland in Utrecht, Benvenuta in Hilversum, Villa Walgaerde in Hilversum, Parc Imstenrade in Heerlen, Het Gouden Hart in Kampen en in Leersum), en draagt zo bij tot het behoud en de herbesteding van het erfgoed, zowel in België als in het buitenland.

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

Aedifica nam deel aan het debat met betrekking tot vastgoedbevaks (via de werkgroep vastgoedbevaks die binnen de Belgian Association of Asset Managers of BEAMA georganiseerd is) en aan de uitwerking van de wetgeving betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen; de Vennootschap is lid van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV) en medeoprichter van de VZW BE-REIT Association. Aedifica is eveneens lid van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sponsort de beleggingsfederatie en -vereniging VFB.

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

**46,5**

VOLTJIDSE EQUIVALENTEN

## **15. ELEMENTEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAMEBIEDING**

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

### **15.1 DE KAPITAALSTRUCTUUR**

#### **15.1.1 Onderschreven en volgestort kapitaal**

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 30 juni 2017 bedraagt het kapitaal 474.342.051,82 €. Het wordt vertegenwoordigd door 17.975.820 aandelen, die ieder 1/17.975.820<sup>ste</sup> van het kapitaal vertegenwoordigen.

#### **15.1.2 Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn**

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten, met eventuele uitzondering van het recht op een prorata temporis dividend dat kan worden toegekend naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen. De 3.595.164 nieuwe aandelen die werden uitgegeven op 28 maart 2017, nemen vanaf 28 maart 2017 deel in de prorata temporis winsten van de vennootschap voor het boekjaar 2016/2017.

Aangaande deze rechten en plichten past het in de eerste plaats te verwijzen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving: het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Tevens moet verwezen worden naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk “permanente documenten” van dit jaarlijks financieel verslag).

### **15.2 WETTELIJKE, STATUTAIRE OF CONVENTIONELE BEPERKINGEN VAN OVERDRACHT VAN EFFECTEN**

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

Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 21 van de hierboven aangehaalde wet van 12 mei 2014 erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Alle 17.975.820 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (continuummarkt).

### **15.3 BIJZONDERE ZEGGENSCHAPSRECHTEN**

Aedifica heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

### **15.4 MECHANISME VOOR DE CONTROLE VAN ENIG AANDELENPLAN VOOR WERKNEMERS WANNEER DE ZEGGENSCHAPSRECHTEN NIET RECHTSTREEKS DOOR DE WERKNEMERS WORDEN UITGEOEFEND**

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

### **15.5 WETTELIJKE OF STATUTAIRE BEPERKINGEN VAN DE UITOEFENING VAN HET STEMRECHT**

Op 30 juni 2017 bezat Aedifica geen eigen aandelen.

### **15.6 AANDEELHOUDERSOVEREENKOMSTEN DIE BEKEND ZIJN BIJ AEDIFICA EN DIE AANLEIDING KUNNEN GEVEN TOT BEPERKINGEN VAN DE OVERDRACHT VAN EFFECTEN EN/OF VAN DE UITOEFENING VAN HET STEMRECHT**

Voor zover Aedifica er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

### **15.7 REGELS VOOR DE BENOEMING EN VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGaan EN VOOR DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN AEDIFICA**

#### **15.7.1 Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan**

In overeenstemming met artikel 11 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herkiesbaar.

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

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een andere, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

#### **15.7.2 Statutenwijzigingen**

Aangaande de wijziging van de statuten wordt verwezen naar de op Aedifica van toepassing zijnde regelgeving. In het bijzonder kan erop gewezen worden dat ieder ontwerp tot wijziging van de statuten van Aedifica vooraf moet worden goedgekeurd door de FSMA.

### 15.8 BEVOEGDHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN, MET NAME WAT DE MOGELIJKHEID TOT UITGIFTE OF INKOOP VAN AANDELEN BETREFT

Volgens artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van

1°) 374.000.000 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, en

2°) 74.800.000,00 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van 374.000.000€ op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, en zoals uitgelegd in toelichting 38 van de jaarrekening.

Op 30 juni 2017 bedraagt het saldo van het toegelaten kapitaal 1°) 277.391.262,51 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, en 2°) 73.059.672,88 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven door aankoop, of ze in pand nemen, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. Aedifica heeft op 30 juni 2017 3.258 eigen aandelen in pand.

### 15.9 BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN WAARBIJ AEDIFICA PARTIJ IS EN DIE IN WERKING TREDEN, WIJZIGINGEN ONDERGAAN OF AFLOPEN IN GEVAL VAN EEN WIJZIGING VAN CONTROLE OVER AEDIFICA NA EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD

De kredietovereenkomsten van 27 juni 2013, 5 augustus 2013, 10 juli 2014, 15 juni 2016 en 24 februari 2017 (bilaterale kredietlijnen die met BNP Paribas Fortis werden gesloten), de kredietovereenkomst van 8 oktober 2014 (bilaterale kredietlijnen die met ING België werden gesloten) en de kredietovereenkomst van 7 mei 2013 (bilaterale kredietlijn die werden gesloten met Bank Degroof werden gesloten) bevatten een clause die bepaalt dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de banken uitgevoerd moeten



RESIDENTIE BLARET  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

worden onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en unaniem akkoord van de banken. De controle is omschreven als het bezit door één aandeelhouder van 50% van het kapitaal plus één aandeel of van minimaal 50% van de stemrechten plus één stemrecht.

De kredietovereenkomsten die op 28 juni 2016 met KBC Bank zijn gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van de aandeelhouderstructuur plaatsvindt die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen of op de globale risicoappreciatie door de bank.

De kredietovereenkomst die op 26 juni 2013 met Bank LB Lux is gesloten (waarvan de activiteit op 1 juli 2014 is overgenomen door haar moederverenootschap Bayerische Landesbank), bevat een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt. De controle wordt beschreven met verwijzing naar de deelneming in het kapitaal van Aedifica (meer dan 50%) of met verwijzing naar het recht of de mogelijkheid om, direct of indirect, het beheer van de vennootschap of de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren. De kredietovereenkomst die op 30 juni 2015 met Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") is gesloten, waarmee CENFE het door Bayerische Landesbank verleende krediet overneemt, alsook de kredietovereenkomst die op 7 juni 2016 met CENFE is gesloten, bevatten een identieke clause.



SPES NOSTRA  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

De kredietovereenkomsten die op 14 juni 2014 en 13 november 2014 met Banque européenne du Crédit Mutuel werden gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt ten voordele van een of meerdere investeerders die in onderling overleg handelen, waarbij “controle” en “onderling overleg” worden gedefinieerd door verwijzing naar het Wetboek van Vennootschappen.

De kredietovereenkomsten die op 27 november 2014 en op 27 juni 2016 met Belfius Bank NV werden gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering plaatsvindt in het bestuur van de Vennootschap of wanneer één van de in de Vennootschap actieve of hoofdelijk aansprakelijke leden of vennoten of één van de meerderheidsaandeelhouders zich terugtrekt of overlijdt.

De kredietovereenkomsten die op 19 februari 2016, 20 september 2016 en 14 februari 2017 met ING België gesloten werden, bevatten een clause die voorziet dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de banken uitgevoerd moeten worden

onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en unaniem akkoord van de banken. De controle is hier omschreven als (i) het bezit, direct of indirect, door één aandeelhouder van meer dan 50% van de aandelen, de stemrechten of gelijkaardige rechten, of (ii) de mogelijkheid om, direct of indirect, op grond van een overeenkomst en door de uitoefening van het stemrecht, de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren, of om de bestuurders instructies te geven met betrekking tot de richtlijnen die ze moeten volgen.

De kredietovereenkomsten die op 24 oktober 2016 met BNP Paribas SA Niederlassung Deutschland zijn gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet in geval van een wijziging van controle. Er wordt geacht een controlewijziging plaats te vinden indien in totaal minstens 50% van de aandelen of de stemrechten in Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks in handen zijn van een persoon of verschillende personen die gezamenlijk handelen, waarbij “personen die gezamenlijk handelen” begrepen moet worden als personen die hun gedrag met betrekking tot de verwerving van aandelen of stemrechten op elkaar afstemmen of met elkaar overleggen over de uitoefening van hun stemrechten.

De kredietovereenkomst die op 3 februari 2017 met Triodos Bank NV werd gesloten, bevat een clause die Triodos Bank NV toelaat het krediet onmiddellijk te beëindigen indien er zich een substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur voordoet met een invloed op de algehele risicobeoordeling door Triodos Bank of in geval van onenigheid onder de bestuurders of vennoten of Aedifica onbestuurbaar wordt om welke reden dan ook.

#### **15.10 TUSSEN AEDIFICA EN HAAR BESTUURDERS OF WERKNEMERS GESLOTEN OVEREENKOMSTEN DIE IN VERGOEDINGEN VOORZIEN WANNEER, NAAR AANLEIDING VAN EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD, DE BESTUURDERS ONTSLAG NEMEN OF ZONDER GELDIGE REDEN MOETEN AFVLOEIEN OF DE TEWERKSTELLING VAN DE WERKNEMERS BEÏNDIGD WORDT**

Indien de managementovereenkomst met de CEO binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, dan heeft de CEO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan achttien maanden bezoldiging.

Wordt de managementovereenkomst met de CFO beëindigd binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen zonder zware fout, dan heeft de CFO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan twaalf maanden bezoldiging.

In de overeenkomsten gesloten met de andere directiecomitéleden en de werknemers van Aedifica werd er geen dergelijke contractuele clause opgenomen.

## 16. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE BEKWAAMHEID OP HET VLAK VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN MINSTENS ÉÉN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité van de GVV bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders, van wie twee die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel mevrouw Katrien Kesteloot als de heer Serge Wibaut:

- 1° hebben gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming, noch in de vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur uitgeoefend;
- 2° zijn tot op heden minder dan 12 jaar lid van de raad van bestuur als niet-uitvoerende bestuurder;
- 3° hebben gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen deel uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- 4° ontvangen geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de tantièmes en de vergoeding die zij eventueel ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerende lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;
- 5° bezitten geen maatschappelijke rechten die het kapitaal van Aedifica vertegenwoordigen;
- 6° hebben geen significante zakelijke relatie of hebben in het voorbije boekjaar geen significante zakelijke relatie gehad met Aedifica of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks noch als vennoot, als aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;

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

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

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

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

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

## 17. VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

De verklaring inzake corporate governance (met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer) wordt gegeven in het hoofdstuk "Verklaring inzake corporate governance", op pagina 132 tot 147 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 4 september 2017.

# EPRA<sup>1</sup>

**1%**

EPRA VACANCY RATE

**18,9%**

GEWICHT IN DE BELGISCHE EPRA-  
INDEX

**3,15€/  
aandeel**

EPRA EARNINGS\*

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





# EPRA

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 stam van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 220 leden en vertegenwoordigt meer dan 365 miljard € vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit meer dan 100 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan 200 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

Aedifica is opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 0,7% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 18,9%.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association ("EPRA") publiceerde in november 2016 een update van het rapport getiteld "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Dat rapport bevat aanbevelingen voor de definiëring van de belangrijkste financiële prestatie maatstaven voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); zij worden eveneens besproken in toelichting 57 van de jaarrekening van dit jaarlijks financieel verslag.

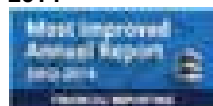
Op 24 september 2014 heeft Aedifica de "EPRA Silver Award" en de "EPRA Most Improved Award" gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.

Op 9 september 2015 heeft Aedifica voor de eerste keer de "EPRA Gold Award" gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Aedifica sluit zo aan bij de kopgroep van de 106 geëvalueerde vennootschappen. De award werd opnieuw aan Aedifica uitgereikt in september 2016 voor het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 en in september 2017 voor het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.



RESIDENTIE 'T SPELTHOF  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR  
SENIOREN

2014



2014



2015 - 2016



2017



### Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

		30 juni 2017	30 juni 2016
<b>EPRA Earnings*</b>	x €1.000	47.964	34.326
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten	€ / aandeel	3,15	2,43
<b>EPRA NAV*</b>	x €1.000	925.192	640.568
Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn	€ / aandeel	51,47	45,14
<b>EPRA NNAV*</b>	x €1.000	879.516	588.215
EPRA NAV* aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	€ / aandeel	48,93	41,45
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	%	5,2	5,2
Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
<b>EPRA Topped-up NIY</b>	%	5,2	5,2
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen			
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	%	1	2
Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille			
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*</b>	%	17	20
Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten			
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*</b>	%	17	20
Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten			

Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De Commissaris is nagegaan (beperkt nazicht) of deze gegevens werden berekend volgens de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de financiële gegevens die gebruikt werden bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

« De opname in de EPRA-index is altijd een doeltelling geweest, in het bijzonder na de succesvolle kapitaalverhoging van eind 2012. Het is een erkenning van ons permanente streven naar verbetering en zal het gemakkelijker maken om nieuwe investeerders aan te trekken die willen bijdragen aan het succes van Aedifica. »  
**Stefaan Gielens, CEO**

**EPRA Earnings\* (x1.000 €)**

	30 juni 2017	30 juni 2016
<b>IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>63.358</b>	<b>40.266</b>
<b>Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:</b>		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-10.357	-10.775
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.459	-731
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	-5.119	5.685
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	1.541	-120
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>47.964</b>	<b>34.326</b>
Aantal aandelen	15.235.696	14.122.758
<b>EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>3,15</b>	<b>2,43</b>

**EPRA Net Asset Value\* (NAV) (x1.000 €)**

	30 juni 2017	30 juni 2016
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>888.039</b>	<b>590.956</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>49,40</b>	<b>41,64</b>
Invoel van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>888.039</b>	<b>590.956</b>
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	34.055	47.407
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.098	2.205
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
<b>EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>925.192</b>	<b>640.568</b>
Aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
<b>EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>51,47</b>	<b>45,14</b>

**EPRA Triple Net Asset Value\* (NNNAV) (x1.000 €)**

	30 juni 2017	30 juni 2016
<b>EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>925.192</b>	<b>640.568</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-34.055	-47.407
(ii) Reële waarde van de schuld	-8.523	-2.741
(iii) Uitgestelde belastingen	-3.098	-2.205
<b>EPRA NNNAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>879.516</b>	<b>588.215</b>
Aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
<b>EPRA NNNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>48,93</b>	<b>41,45</b>

**EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY (x1.000 €)**

	30 juni 2017					
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.240.021	215.205	68.009	17.174	0	1.540.409
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint ventures	0	0	0	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint ventures)	4.440	0	0	-	-	4.440
Min: Projectontwikkelingen	-	-	-	-17.174	-	-17.174
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.244.461</b>	<b>215.205</b>	<b>68.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.527.675</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	42.165	5.914	1.779	0	0	49.858
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.286.626</b>	<b>221.119</b>	<b>69.788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.577.533</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	71.372	10.702	4.451	0	0	86.525
Vastgoedkosten <sup>1</sup>	-909	-3.413	-34	0	-197	-4.552
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>70.463</b>	<b>7.289</b>	<b>4.417</b>	<b>0</b>	<b>-197</b>	<b>81.973</b>
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	0	0	0	0	0	0
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>70.463</b>	<b>7.289</b>	<b>4.417</b>	<b>0</b>	<b>-197</b>	<b>81.973</b>
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,5</b>	<b>3,3</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,5</b>	<b>3,3</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>

	30 juni 2016					
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	835.300	219.332	71.657	25.924	0	1.152.213
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint ventures	0	0	0	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint ventures)	4.621	0	0	-	-	4.621
Min: Projectontwikkelingen	-	-	-	-25.924	-	-25.924
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>839.921</b>	<b>219.332</b>	<b>71.657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.130.910</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	29.119	6.024	2.083	0	0	37.226
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>869.040</b>	<b>225.356</b>	<b>73.740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.168.136</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	49.300	11.779	4.533	0	0	65.612
Vastgoedkosten <sup>1</sup>	-664	-4.186	-46	-140	-119	-5.154
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>48.636</b>	<b>7.593</b>	<b>4.487</b>	<b>-140</b>	<b>-119</b>	<b>60.458</b>
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	0	0	0	0	0	0
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>48.636</b>	<b>7.593</b>	<b>4.487</b>	<b>-140</b>	<b>-119</b>	<b>60.458</b>
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,6</b>	<b>3,4</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,6</b>	<b>3,4</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>

1. De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

## Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2017						
	Bruto huur- inkomsten	Nettohuur- inkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	Contractue- le huur- gelden <sup>3</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<b>Segment</b>							
Huisvesting voor senioren	63.933	63.062	656.704	71.372	0	77.319	0
Appartementsgebouwen	10.587	6.645	105.597	10.702	1.073	11.872 <sup>4</sup>	9
Hotels en anderevv	4.095	4.065	35.564	4.451	16	4.137	0
Niet toewijsbaar	0	0					
Transacties tussen segmenten	-197	-197					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>78.419</b>	<b>73.575</b>	<b>797.865</b>	<b>86.525</b>	<b>1.089</b>	<b>93.328</b>	<b>1</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2016/2017	516	480					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>78.935<sup>1</sup></b>	<b>74.055<sup>2</sup></b>					
	30 juni 2016						
	Bruto huur- inkomsten	Nettohuur- inkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	Contractue- le huur- gelden <sup>3</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<b>Segment</b>							
Huisvesting voor senioren	44.027	43.416	398.803	49.300	0	53.494	0
Appartementsgebouwen	11.799	7.052	110.223	11.779	1.154	12.369 <sup>4</sup>	9
Hotels en andere	4.080	4.039	37.519	4.533	55	4.292	1
Niet toewijsbaar	0	-141					
Transacties tussen segmenten	-119	-119					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>59.787</b>	<b>54.247</b>	<b>546.545</b>	<b>65.612</b>	<b>1.209</b>	<b>70.155</b>	<b>2</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2015/2016	0	0					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>59.787<sup>1</sup></b>	<b>54.247<sup>2</sup></b>					

1. Het totaal van de "brutohuurinkomsten over de periode" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

2. Het totaal van de "nettohuurinkomsten over de periode" dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

3. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2016 of op 30 juni 2017 waren getekend.

4. Deze GHW houdt geen rekening met een gemeubelde bezetting.

### Vastgoedbeleggingen - Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (x1.000 €)

	30 juni 2017				Nettohuurinkomsten van de periode <sup>2</sup>	30 juni 2016	Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>1</sup>	Acquisities	Verkoop	In exploitatie		Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>1</sup>	
<b>Segment</b>							
Huisvesting voor senioren	40.001	21.062	0	1.999	63.062	39.591	1%
Appartementsgebouwen	7.029	0	0	0	7.029	7.049	0%
Hotels en andere	4.155	0	0	6	4.161	3.992	4%
Niet toewijsbaar	0	0	0	0	0	-141	-
Transacties tussen segmenten	-197	0	0	0	-197	-119	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>50.988</b>	<b>21.062</b>	<b>0</b>	<b>2.005</b>	<b>74.055</b>	<b>50.373</b>	<b>1%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2016/2017					0		
Gebouwen bestemd voor verkoop					0		
Andere aanpassingen					0		
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>					<b>74.055</b>		

1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

2. Het totaal van de "nettohuurinkomsten over de periode" dat bepaald wordt in de EPRA *Best Practices*, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

## Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2017			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage <sup>1</sup> (in %)
<b>Segment</b>				
Huisvesting voor senioren	1.244.461	18.782	5,5	8
Appartementsgebouwen	215.205	217	6,4	1 <sup>1</sup>
Hotels en andere	68.009	-2.880	6,3	-8
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>1.527.675</b>	<b>16.119</b>	<b>5,2</b>	<b>6</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>				
Projectontwikkelingen	17.174	-5.762		
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>1.544.849</b>	<b>10.357</b>		

	30 juni 2016			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage <sup>1</sup> (in %)
<b>Segment</b>				
Huisvesting voor senioren	839.921	17.589	5,6	8
Appartementsgebouwen	219.332	338	6,5	-5 <sup>1</sup>
Hotels en andere	71.657	-1.062	6,1	-7
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>1.130.910</b>	<b>16.865</b>	<b>5,2</b>	<b>5</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>				
Projectontwikkelingen	25.924	-6.090		
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>1.156.834</b>	<b>10.775</b>		

1. Dit omslagpercentage houdt geen rekening met een gemeubelde bezetting van sommige appartementen.

## Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

	Gemiddelde resterende duur <sup>1</sup> (in jaren)	30 juni 2017			
		Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x1.000€)			
		Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar	Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
<b>Segment</b>					
Huisvesting voor senioren	22	0	0	890	70.482
Appartementsgebouwen	4	3.933	6.023	0	746
Hotels en andere	26	51	0	0	4.400
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>20</b>	<b>3.984</b>	<b>6.023</b>	<b>890</b>	<b>75.628</b>

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.



**Vastgoed gebouwd of ontwikkeld (in miljoen €)**

	30 juni 2017							
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	% voorverhuurd	GHW na afloop
<b>Totaal</b>	17	104	1	122	2019/2020	± 95.000	98	7,5

	30 juni 2016							
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	% voorverhuurd	GHW na afloop
<b>Totaal</b>	24	226	1	252	2018/2019	± 120.000	99	15,0

De verdeling van deze projecten wordt in sectie 4.2. van het vastgoedverslag hierbij gegeven.

**EPRA Cost ratios\* (x1.000 €)**

	30 juni 2017	30 juni 2016
<b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-13.206</b>	<b>-12.208</b>
Met verhuur verbonden kosten	-48	-35
Recuperatie van vastgoedkosten	40	25
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-917	-1.454
Technische kosten	-1.247	-1.119
Commerciële kosten	-567	-584
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-165	-119
Beheerkosten vastgoed	-998	-1.037
Andere vastgoedkosten	-1.026	-1.252
Algemene kosten van de vennootschap	-8.544	-6.694
Andere operationele opbrengsten en kosten	266	61
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>	<b>-13.206</b>	<b>-12.208</b>
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	165	119
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>	<b>-13.041</b>	<b>-12.089</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>78.983</b>	<b>59.822</b>
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)</b>	<b>17 %</b>	<b>20 %</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)</b>	<b>17 %</b>	<b>20 %</b>
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)	78	28

Aedifica activeert interne architectkosten.

**EPRA Capex (x1.000 €)**

	30 juni 2017	30 juni 2016
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities	333.028	105.169
(2) Ontwikkeling	47.451	25.631
(3) Vastgoed in exploitatie	6.364	6.532
(4) Andere (intercalaire interesten en project management)	400	400
<b>Geactiveerde investeringskosten</b>	<b>387.243</b>	<b>137.732</b>

De hierboven vermelde gegevens komen uit toelichting 29 van de geconsolideerde financiële staten.

# Vastgoed- verslag

**5,7%**

GEMIDDELD BRUTORENDEMENT  
IN REËLE WAARDE

**23%**

DEEL VAN DE PORTEFEUILLE IN  
DUITSLAND EN NEDERLAND

**20 jaar**

GEMIDDELDE RESTERENDE DUUR  
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

**1,5 miljard €**

REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN



# Vastgoedverslag



RESIDENTIE POORTVELDEN  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

in €		Totale investering	Aan-koop-kosten	Netto aankoop	Financiering 80%	Eigen middelen vereist
<b>Bestaand</b>	Ondergrens	200.000	20.000	180.000	144.000	56.000
	Bovengrens	250.000	25.000	225.000	180.000	70.000
<b>Nieuwbouw</b>	Ondergrens	200.000	35.000	165.000	132.000	68.000
	Bovengrens	250.000	44.000	206.000	165.000	85.000

## 1. DE VASTGOEDMARKT

Bij de lectuur van secties 1.1 en 1.3.1 van dit hoofdstuk moet er mee rekening gehouden worden dat op het ogenblik van de redactie ervan de gegevens betreffende de vastgoedmarkt, zoals weergegeven door de FOD Economie, slechts beschikbaar waren tot 31 maart 2017.

### 1.1 DE RESIDENTIËLE MARKT IN BELGIË<sup>1</sup>

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 weegt echter steeds meer door op de activiteit en dat blijft zich ook in 2016 voortzetten.

Anderzijds nam de basisrente voor hypothecaire leningen 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%. Begin 2016 kennen we een nieuwe verlaging tot 1,9% vanaf de zomer. Terzelfder tijd sloot de inflatie in 2014 af op 0% en klimt geleidelijk op om vanaf maart tot juli 2016 op te lopen tot ca. 2,5%. Tijdens het tweede semester 2016 verzwakt de inflatie terug tot 1,8% op jaarbasis. Dat betekent dat de reële rente, het verschil tussen beide, in 2016 terugvalt en zelfs negatief wordt van maart tot augustus en opnieuw tussen december 2016 en april 2017. Het risico is dat een negatieve reële rente leidt tot excessieve prijzen. Conform het adagio “vastgoed biedt weerstand aan inflatie” wordt de investeerder verleid door een verwachtingspatroon waarbij de vooropgestelde meerwaarde op zijn eigendom sterker toeneemt dan de kostprijs van zijn geld.

Er leven voor kopers voor eigen gebruik 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 en zelfs negatieve reële rente net aanzet tot verwerven. Voor kopers – verhuurders is de lokroep naar vastgoedinvesteringen in deze omstandigheden zeer groot. Zij maken bovendien de directe vergelijking met rendementen op alternatieve beleggingen. In de praktijk zien we zowel de groep van kopers van een eerste woning als de beleggers in residentiële vastgoed convergeren naar een totaal budget tussen 200.000 € en 250.000 €. Dit betekent in Vlaanderen voor bestaande woningen een netto aankoop, inclusief desgevallend renovatie, van 180.000 € tot 225.000 € en bij nieuwbouw tussen 165.000 € en 206.000 €. Indien de financiering 80% belooft van de aanschafprijs betekent dit dat de vereiste eigen middelen zich situeren tussen 56.000 € en 85.000 €. In Brussel en Wallonië wordt ongeveer hetzelfde resultaat bekomen als we rekening houden met het hogere abattement te Brussel en het vaker voorkomend laag beschrijf in Wallonië (zie tabel hiernaast).

Voor de jongere gezinnen is dit meestal een maximum dat voor hen haalbaar is vanuit eigen spaargeld en de steun van het thuisfront.

Wat het aantal vergunde woongelegenheden betreft, knoopt 2016 na een bijzonder zwak 2015 terug aan bij

de cijfers van 2014: 19.900 bouwvergunningen voor eengezinswoningen (+4%) en 31.400 voor appartementen (+16%).

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 2016 noteerden we nog een stijging met 2,6% voor de eengezinswoningen en met 0,2% voor de appartementen. De prijsstijgingen lijken zich echter vooral te concentreren in de categorie tot 250.000 €, terwijl prijsvorming boven 500.000 € moeizaam verloopt.

Tussen 1983 en 2016 zijn de prijzen voor woonhuizen vermenigvuldigd met x 6,87, wat gemiddeld een cumulatieve jaarlijkse stijging oplevert met 5,8% tegenover een gemiddelde inflatie met 2,07%. Als we de belangrijkste multiplicatoren bekijken zien we tijdens de periode 1983-2016 enerzijds de stijging van de consumptieprijs index (+98,32%) en van de koopkracht (excl. inflatie) van de gezinnen (+60,46%). Anderzijds de stijging van de ontleningscapaciteit door de daling van de intrestvoeten (+121,41%) en de evolutie van de looptijd van de lening (+6,85%). Als we deze vier factoren met elkaar vermenigvuldigen (1,9932 x 1,6046 x 2,2141 x 1,0685) levert dit als resultaat dat de index 100 in 1983 is geëvolueerd tot 757 in 2016. Dat betekent dat de prijzen voor woonhuizen een groeipotentieel hadden van 8% in 2016. Over 103 jaar beschouwd (1913-2016) zijn de prijzen voor eengezinswoningen vermenigvuldigd met een factor van x 841 wat een vergelijkbare cumulatieve jaarlijkse stijging brengt van 6,76% tegenover een gemiddelde inflatie van 5,45%.

## 1.2 DE MARKT VAN DE GEMEUBELDE APPARTEMENTEN IN BELGIË

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

De activiteit van de verhuring van gemeubelde appartementen onderscheidt zich in het geval van Aedifica duidelijk van de hotelactiviteit. Hoofdzaak van deze activiteit is de verhuring van een appartement. De appartementen zijn gemeubeld en uitgerust met de gebruikelijke uitrusting die de onmiddellijke bewoning ervan mogelijk maakt (zonder dat de huurder zelf een inboedel moet aanschaffen). De diensten die naast de eigenlijke verhuring worden aangeboden zijn zeer beperkt: doorgaans betreft het enkel de maandelijks 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 context en de huidige marktomstandigheden is er minstens sprake van een fenomeen van verhoogde volatiliteit van zowel de bezettingsgraden als de tarieven.

In het Vlaamse Gewest wordt deze verhuring van gemeubelde appartementen beheerst door het Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, zoals gewijzigd door het Decreet van 10 maart 2017 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 11 april 2017). In het Brussels Gewest werd 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, die op 24 april 2016 in werking is getreden).

## 1.3 DE MARKT VAN DE HUISVESTING VOOR SENIOREN

### 1.3.1 België<sup>1</sup>

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 22 juni 2016 en 14 mei 2017 toegenomen met 2.543 eenheden tot 143.341. 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 zorgbehoevend 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 belangrijker rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over vijf jaar beschouwd is het aantal bedden met 11.181 eenheden gestegen. De privé vzw's nemen hierin het leeuwenaandeel met ruim 50%. 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 70.319 eenheden.

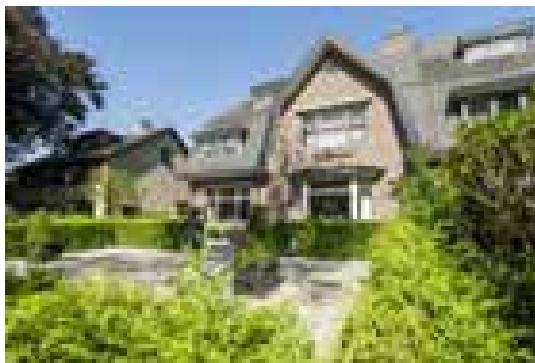
Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van 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

1. Op 19 juni 2017 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadm CVBA.

**De vergrijzing van de bevolking en de stijging van de levensverwachting spelen in Duitsland in het bijzonder een belangrijke rol. Duitsland telt ongeveer 82,2 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17,3 miljoen ouder zijn dan 65 jaar (21,1%) en ongeveer 9 miljoen ouder dan 75 jaar (11%).**

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.

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?



HUIZE DENNEHOF  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tezelfdertijd 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 worden aangeboden zoals voeding, ontvangst, enz., 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.

### 1.3.2 Duitsland<sup>1</sup>

#### Algemene tendensen

De Duitse zorgmarkt is een groeiemarkt: demografische veranderingen die duiden op een drastische verschuiving in de leeftijdsstructuur en meer bepaald op een toenemende levensverwachting, stellen de markt veilig. Volgens de meest recente gegevens van eind 2015 telt Duitsland ongeveer 82,2 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17,3 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar (21,1%) en ongeveer 9 miljoen ouder dan 75 jaar (11%). De vergrijzing van de bevolking zal nog toenemen door de vergrijzing van de babyboomgeneratie in het komende decennium. Hierdoor zal ook de specifieke huisvestingsbehoefte voor senioren in de komende decennia toenemen.

Een analyse van de bevolking per leeftijdsgroep leert dat ongeveer 0,8% van de bevolking onder de 65 jaar langdurige zorg nodig heeft. Dit percentage stijgt tot 9,9% voor degenen ouder dan 65 jaar en bereikt 17,2% voor mensen ouder dan 75 jaar. De totale rustoordcapaciteit in Duitsland zou dus moeten toenemen, gelet op het aantal mensen dat er zorg zal nodig hebben. In de periode tot 2030 wordt er een toename verwacht van een miljoen ouderen met zorgnoden.

Vandaag zijn er ca. 900.000 rustoordbedden beschikbaar in Duitsland, verspreid over meer dan 11.250 rustoorden. Deze worden uitgebaat door operatoren zonder winstmerk (ca. 55,7%), private operatoren (ca. 38,8%) of publieke operatoren (ca. 5,6%) in een sterk gefragmenteerde markt. Het marktaandeel van de vijf grootste operatoren bedraagt ca. 11%.

Er wordt in sommige marktanalyses gewag gemaakt van een toename van de rustoordcapaciteit met ca. 340.000 eenheden tegen 2030. De vergrijzing van de bevolking biedt aldus aanzienlijke groei- en consolidatieperspectieven in het segment van de collectieve zorghuisvesting in Duitsland.

### Investeringsmarkt

Na een sterk laatste kwartaal, bereikte het jaarresultaat van 2016 een nieuw record van 3 miljard € in totaal, voornamelijk onder invloed van grootschalige portefeuilletransacties. Het aandeel van zulke transacties in het algemene transactievolume bedroeg ca. 87% of ca. 2,6 miljard €. In vergelijking met het transactievolume van 2015, vormt het nieuwe record een stijging op jaarbasis van ca. 255%.

Tijdens het voorbije jaar werd de Duitse markt van huisvesting voor senioren in grote mate gekenmerkt door grootschalige portfoliotransacties. De omvangrijkste transactie van het jaar, de acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 68 rustoorden van Even Capital door Primonial REIM, had een aanzienlijk aandeel van ca. 1 miljard € in het algemene transactievolume. Twee andere omvangrijke transacties vertegenwoordigden evenzeer een belangrijk deel van het jaarresultaat van 2016. Het gaat daarbij enerzijds om de acquisitie van de Pegasus-portefeuille van Berlino Immobilien Gesellschaft mbH door Deutsche Wohnen voor een bedrag van 420,5 miljoen €, en anderzijds om de acquisitie van 16 rustoorden uit de Lisa-portefeuille van Blackstone door AXA Investment Managers.

Op het einde van het eerste kwartaal van 2017 bleef het initiële nettorendement voor de meest recente rustoorden stabiel op 5,50%, wat 50 basispunten onder het niveau van het eerste kwartaal van 2016 is.

Investeerders tonen steeds meer interesse in alternatieve investeringsopportuniteiten bij de verdeling van hun vastgoedinvesteringen, waarbij de focus verschuift naar eigendommen in beheer. Bovendien richten institutionele investeerders, zoals verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen, hun aandacht steeds meer op sociaal vastgoed en zorgvastgoed, in vergelijking met conventioneel commercieel vastgoed, zoals kantoren of handelspanden. Zo slagen ze erin om hogere opbrengsten met een gepast risicoprofiel te genereren. Daarnaast heeft de zorgmarkt betere beoordelingen gekregen dan in het verleden, wat toe te schrijven valt aan het volwassen worden van de zorgmarkt door het continu consolidatieproces van de zorgoperatoren.

2016 bleek een bijzonder jaar te zijn, met een uitzonderlijk investeringsvolume dat niet als maatstaf kan worden beschouwd voor de ontwikkelingen van de komende jaren. Momenteel wordt er slechts weinig enthousiasme tot verkopen vastgesteld, waardoor een heruitgave van het investeringsvolume van 2016 onwaarschijnlijk lijkt. Desondanks trekken een consoliderende markt en het huidige rendementsvoordeel de aandacht van zowel binnen- als buitenlandse investeerders die op zoek zijn naar alternatieve investeringsopportuniteiten. Daarom kan er ook



HET GOUDEN HART  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

in 2017 een dynamische trend verwacht worden op de markt van huisvesting voor senioren. Alles welbeschouwd zou een transactievolume van ca. 1 miljard € binnen de mogelijkheden moeten liggen.

### 1.3.3 Nederland<sup>2</sup>

Nederland heeft in 2017 een bevolking van bijna 17,1 miljoen inwoners. De bevolking zal volgens het Centraal Bureau van de Statistiek licht groeien tot 17,8 miljoen in 2040. Of de bevolking daarna nog blijft groeien is onzeker.

Zeker is dat het aantal ouderen in deze periode fors toeneemt. Van 3 miljoen 65-plussers tot 4,7 miljoen in 2040 (26% van de bevolking). En van 0,7 miljoen 80-plussers tot 2 miljoen in 2040 (11%). Zo'n 20% van deze groep heeft zorg nodig, ruim 5% heeft zware zorg nodig zoals die in een verpleeghuis wordt aangeboden. Dit zijn vooral mensen met een psychogeriatrische indicatie (dementie). Dit aantal zal volgens Alzheimer Nederland tot 2040 meer dan verdubbelen. Hiermee is de ouderenzorg in Nederland een 'groeiemarkt' bij uitstek.

Een steeds groter deel van deze mensen kiest niet voor een reguliere zorginstelling maar voor zorg aan huis of voor een particuliere woonzorglocatie (zoals de woonzorglocaties van Domus Magnus). Dat heeft te maken met de volgende factoren:

- toename van het aantal vermogende en hoger opgeleide ouderen;
- scheiden van wonen en zorg in de bekostiging, dus meer keuzevrijheid;
- de hoge eigen bijdrage voor de reguliere zorginstellingen;
- hogere eisen door de huidige generatie ouderen en hun kinderen;
- eenzijdig aanbod in de huidige reguliere zorginstellingen.

De Nederlandse particuliere zorgaanbieders spelen in op deze trends. Inmiddels zijn er ruim 150 locaties en de verwachting is dat er in 2025 meer dan 300 particuliere woonzorglocaties actief zullen zijn in Nederland.

1. Op 21 juni 2017 in het Engels opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, CBRE GmbH. Vertaling door Aedifica.  
2. Op 19 juni 2017 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, DTZ Zadelhoff VOF.

Uit deze groei blijkt dat een steeds groter wordende groep ouderen kwaliteit wil en ook kan betalen.

Gemiddeld beschikt een particuliere woonzorglocatie over ca. 18 wooneenheden. Dat is de kracht en het onderscheidingsvermogen ten opzichte van de verpleeghuizen en serviceflats met aantallen van 60 tot 200 bewoners.

Meer dan de helft van de particuliere woonzorglocaties betreft nog een zelfstandige exploitatie. De verwachting is dat er steeds meer exploitanten komen die meerdere locaties beheren.

#### 1.4 DE MARKT VAN DE HOTELS EN ANDERE GEBOUWEN<sup>1</sup>

De Belgische hotelsector is zich langzaam maar zeker aan het herstellen van de aanslagen in maart 2016 in Brussel en Zaventem. De positieve evolutie van de jaren voordien kreeg in 2016 wel een finke klap zoals blijkt uit de zware terugval van de bezettingsgraad en de RevPar (Revenu per Available Room) over het volledige jaar 2016. De gemiddelde daling van de RevPar over 2016 ten opzichte van 2015 bedroeg ongeveer 12%. De cijfers van het eerste trimester van 2017 liggen echter terug in lijn met die van 2015. De globale bezettingsgraad in maart 2017 lag zo'n 10% hoger dan in maart 2016, tegelijk steeg de RevPar met ruim 12%.

De beschikbare voorlopige cijfers van toerisme Vlaanderen over 2016 tonen eenzelfde, zij het minder negatief, beeld met een daling van het aantal overnachtingen met 5,6% of met 1.735.000 eenheden. Het zijn hierbij vooral de buitenlandse toeristen die het laten afweten (-11%). De terugval op de binnenlandse markt is met -0,4% haast verwaarloosbaar. Er zijn op heden nog geen verdere cijfergege-

vens beschikbaar met betrekking tot de Vlaamse kunststeden. Op provinciaal niveau zijn er heel wat verschillen met vooral een sterke terugval in Vlaams-Brabant.

De moeilijke voorbije marktomstandigheden lijken intussen geen hinder te vormen voor de start van een aantal nieuwe hotels. Zo plant de Meininger-groep tegen eind 2018 een nieuw hotel met 150 kamers aan de Barastraat in Anderlecht. In dezelfde wijk plant Marriott International de opening van een Moxy hotel met 80 kamers. Intussen vond ook het failliete Brusselse Sheraton hotel een overnemer (Prime City Investment). Buiten Brussel is er sprake van een nieuw hotel in Waver en twee in Antwerpen, met name te Antwerpen Zuid aan de Ledeganckkaai (B&B Hotels) en in het vroegere gebouw van de Nationale Bank aan de Frankrijklei.

Hoewel de hotelsector het niet makkelijk heeft, blijven de hotelinvesteringen het goed doen. Zo kocht Pandox het hotel Silken Berlaymont (32,7 miljoen €) en nam het Franse Foncière des Régions de NV Airport Garden Hotel (Crown Plaza Brussels Airport) over (>40 miljoen €). De Westmont Hospitality Group kocht een portfolio van 9 hotels die voornamelijk in België gelegen zijn.

Niet alleen in België, maar ook in Europa is er een stevige vraag naar hotelvastgoed mede dankzij de verdere toename van het wereldwijde toerisme. Het record investeringsvolume van 2015 werd in 2016 echter niet overtroffen, het bedroeg ongeveer 17,8 miljard € ten opzichte van meer dan 23 miljard € in 2015.

1. Op 14 juni 2017 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe & Partners NV.

## 2. EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2017

(x1.000 €)	30 juni 2017	31 maart 2017	31 dec. 2016	30 sept. 2016	30 juni 2016
<b>Vastgoedbeleggingen in reële waarde</b>					
Huisvesting voor senioren <sup>2</sup>	1.244.461	1.176.003	1.140.263	1.108.660	839.921
Appartementsgebouwen	215.205	221.582	220.767	219.428	219.332
Hotels en andere	68.009	66.676	68.576	68.554	71.657
<b>Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde</b>	<b>1.527.675</b>	<b>1.464.261</b>	<b>1.429.607</b>	<b>1.396.642</b>	<b>1.130.910</b>
Projectontwikkelingen	17.175	16.452	26.686	19.183	25.924
<b>Totaal van de vastgoedbeleggingen in reële waarde</b>	<b>1.544.849</b>	<b>1.480.714</b>	<b>1.456.292</b>	<b>1.415.825</b>	<b>1.156.834</b>
<b>Contractuele huurgelden<sup>1</sup></b>	<b>86.525</b>	<b>83.005</b>	<b>80.921</b>	<b>79.300</b>	<b>65.612</b>
<b>Contractuele huurgelden + GHW op leegstand</b>	<b>87.614</b>	<b>84.392</b>	<b>82.306</b>	<b>80.641</b>	<b>66.821</b>
<b>Geschatte huurwaarde (GHW)<sup>1</sup></b>	<b>93.328</b>	<b>88.552</b>	<b>88.128</b>	<b>86.336</b>	<b>70.154</b>
<b>Bezettingsgraad<sup>1</sup> van de vastgoedbeleggingen (in %)</b>					
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	98,7%	98,3%	98,2%	98,3%	98,1%
Gemeubelde appartementen	73,5%	72,0%	71,1%	69,4%	78,6%

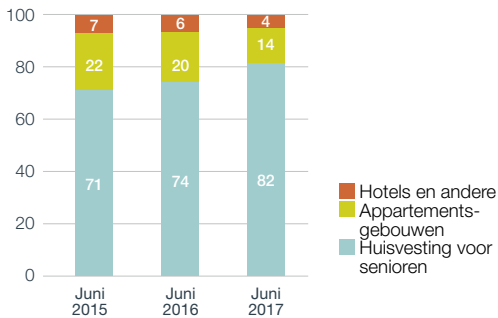
1. Zie lexicon.

2. Inclusief de activa bestemd voor verkoop\*.

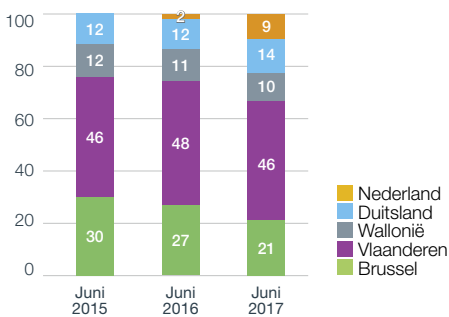


### 3. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2017

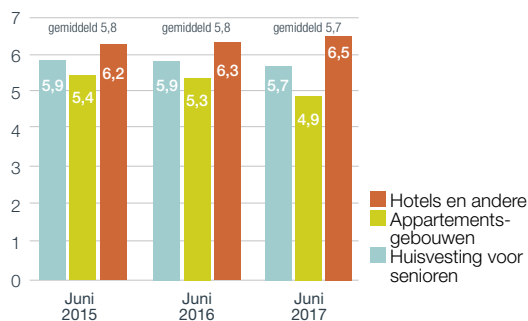
#### 3.1 VERDELING PER SECTOR IN REËLE WAARDE (%)



#### 3.2 GEOGRAFISCHE VERDELING IN REËLE WAARDE (%)



#### 3.3 BRUTORENDEMENT PER ACTIVITEITENSECTOR IN REËLE WAARDE<sup>1</sup> (%)

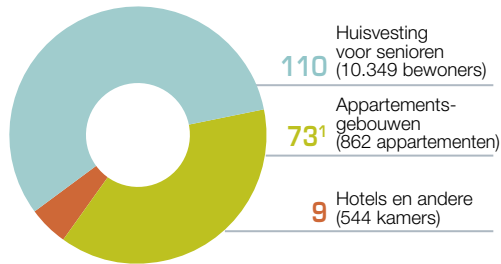


#### 3.4 VERDELING PER GEBOUW (IN REËLE WAARDE)

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

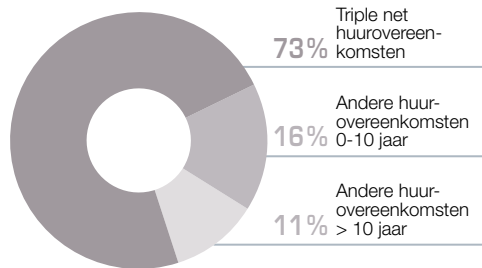
1. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderfing worden in België en Nederland 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).

#### 3.5 AANTAL GEBOUWEN PER ACTIVITEITENSECTOR

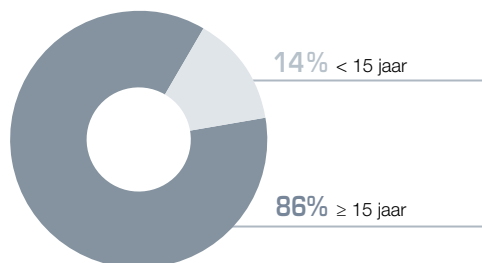


1. Er wordt rekening gehouden met elk afzonderlijk gebouw in elk complex. In de tabel in sectie 4.1 hierna staan al de gebouwen per complex op één lijn.

#### 3.6 LEEFTIJD VAN DE GEBOUWEN REKENING HOUDEND MET HET TYPE CONTRACT (IN REËLE WAARDE)

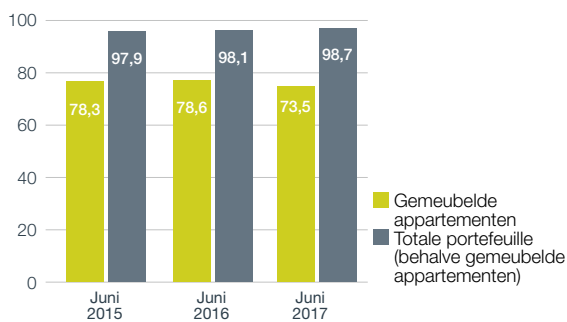


#### 3.7 VERDELING NAAR DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (IN REËLE WAARDE)



Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar

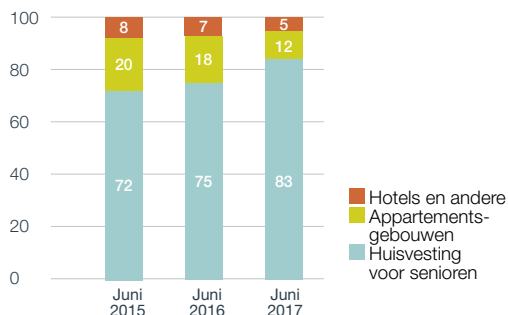
#### 3.8 BEZETTINGSGRAAD<sup>1</sup> (%)



1. Zie lexicon

De globale bezettingsgraad op 30 juni 2017 bedraagt 99%.

### 3.9 VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER ACTIVITEITENSECTOR (%)



### 3.10 VASTGOEDPORTEFEUILLE IN VERZEKERDE WAARDE

De vastgoedbeleggingen van Aedifica zijn verzekerd voor een waarde van 1.407 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen, en met uitsluiting van de grond), hetzij 1.124 miljoen € voor de huisvesting voor senioren, 200 miljoen € voor de appartementsgebouwen en 84 miljoen € voor de hotels en andere.

### 3.11 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	30/06/2017	30/06/2016
Huisvesting voor senioren				110	83%	75%
België				72	57%	59%
		Armonea		19	17%	21%
			Armonea NV	8	8%	10%
			Restel Flats BVBA	1	1%	1%
			LDC De Wimilingen VZW	1	0%	0%
			Happy Old People BVBA	1	1%	1%
			Citadelle Mosane BVBA	1	1%	1%
			Huize Lieve Moenssens VZW	5	4%	5%
			Eyckenborgh VZW	2	2%	3%
		Senior Living Group <sup>2</sup>		27	19%	14%
			Ennea Rustoord VZW	1	0%	0%
			Residentie Kasteelhof Comm. V	1	0%	1%
			Wielant-Futuro Comm. V	1	1%	1%
			Home Residence du Plateau BVBA	1	1%	2%
			Seniorie de Maretak NV	1	1%	1%
			Senior Living Group NV	7	4%	6%
			Résidence Au Bon Vieux Temps NV	1	1%	0%
			Résidence Les Cheveux d'Argent NV	1	0%	0%
			Helianthus VZW	1	1%	1%
			Rustoord 't Hoge VZW	1	1%	1%
			Vinkenbosch VZW	1	1%	0%
			Residentie Sporenpark BVBA	1	1%	2%
			FDL Group Comm. VA	1	1%	0%
			Foyer De Lork VZW	6	4%	0%
			Proinvest BVBA	1	0%	0%
			Les Jardins de la Mémoire VZW	1	1%	0%
		Orpea		9	8%	10%
			Château Chenois Gestion BVBA	3	2%	3%
			New Philip NV	3	2%	2%
			Parc Palace NV	1	1%	2%
			Progestimmob NV	1	1%	2%
			Résidence du Golf NV	1	1%	1%

1. Met AGO.

2. Groep Korian.

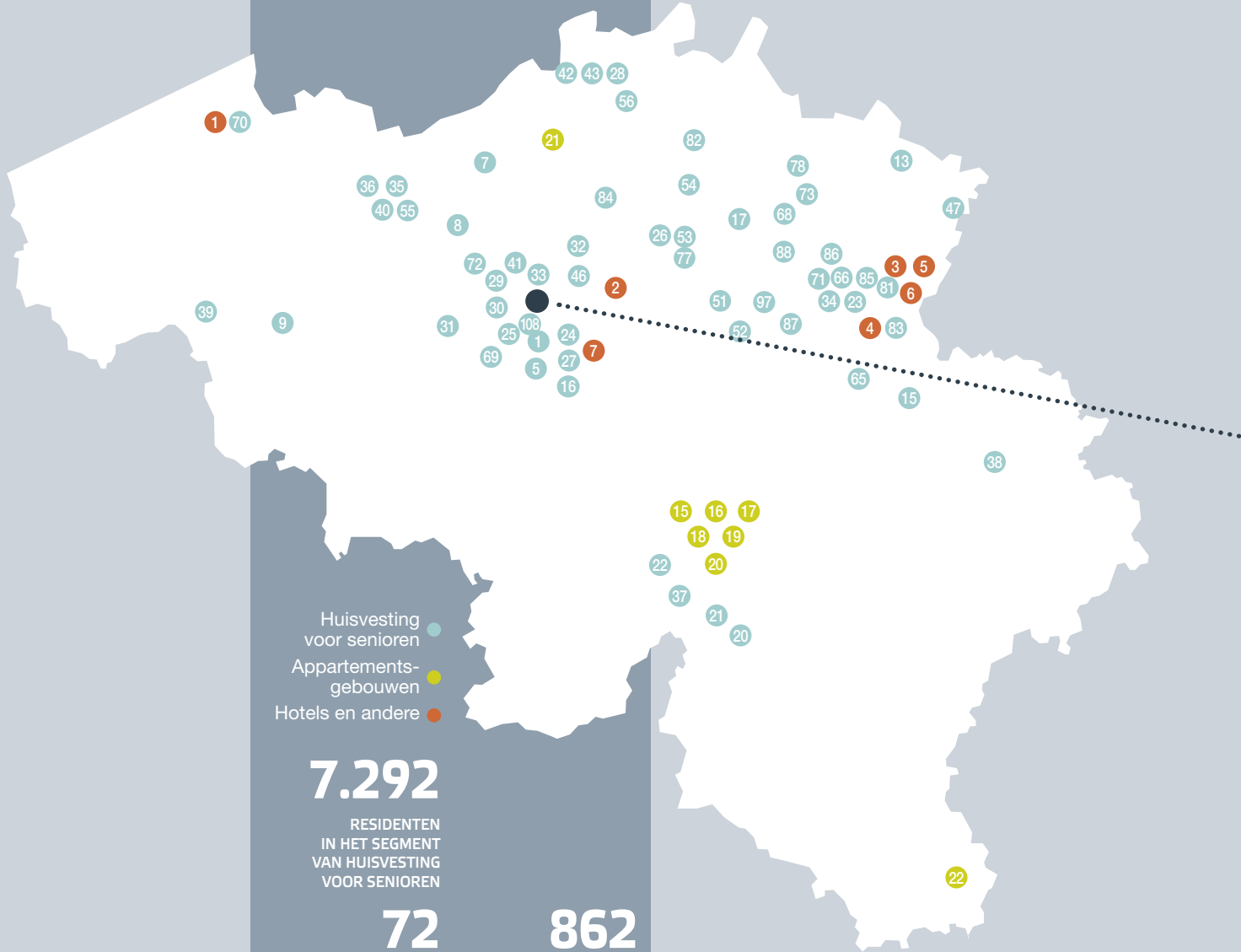
3. Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

4. Onderhuurder van Residenz Management GmbH.

5. Oase is eind 2016 overgegaan tot de verkoop (onder voorwaarden) van haar exploitaties aan Vulpia. Aan de voorwaarde werd begin maart 2017 voldaan.

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2017	30/06/2016
<b>Huisvesting voor senioren</b>						
<b>België</b>						
		Vulpia <sup>5</sup>		10	10%	9%
			Vulpia Vlaanderen VZW	9	9%	9%
			Vulpia Wallonie VZW	1	1%	0%
		Time for Quality		1	1%	1%
			Service Flat Residenties VZW	1	1%	1%
		Andere		6	3%	4%
			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%	1%
			Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW	1	1%	1%
			WZC Prinsenhof VZW	1	1%	1%
	<b>Duitsland</b>			<b>22</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>
		Orpea		5	4%	5%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	2%	3%
			Bonifatius Seniorendienststr GmbH <sup>9</sup>	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH <sup>9</sup>	1	1%	1%
		Alloheim <sup>1</sup>		4	3%	4%
			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	0%	1%
			Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
		Residenz Management		3	2%	2%
			Medeor Senioren-Residenzen GmbH <sup>4</sup>	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen GmbH Olpe <sup>4</sup>	2	1%	1%
		Volkssolidarität		1	0%	1%
			Volkssolidarität Südthüringen e. V.	1	0%	1%
		DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	1%	1%
			DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	1%	1%
		Vitanas		5	4%	0%
			Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	4%	0%
		Aetas Management GmbH		1	1%	0%
			Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	1%	0%
		Andere		2	1%	1%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%
	<b>Nederland</b>			<b>16</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>
		Domus Magnus		3	2%	2%
			Panta Rhei V BV	1	1%	1%
			DM Benvenuta BV	1	0%	0%
			DM Walgaerde BV	1	0%	0%
		Het Gouden Hart		3	1%	0%
			Het Gouden Hart Driebergen BV	1	0%	0%
			Het Gouden Hart Kampen BV	1	1%	0%
			Het Gouden Hart Leersum BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care		2	1%	1%
			Poort van Sachsen Weimar BV	1	1%	1%
			Villa Spes Nostra BV	1	1%	0%
		Martha Flora		2	0%	0%
			Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
			Martha Flora Hilversum BV	1	0%	0%
		Vitalis		3	4%	0%
			Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	4%	0%
		Andere		3	1%	0%
			Stichting Oosterlengte + meerdere huurders	2	1%	0%
			Stichting Zorggroep Noorderboog	1	1%	0%
<b>Hotels en andere</b>				<b>9</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>
<b>België</b>						
		Martin's Hotels		9	5%	7%
			Martin's Brugge NV	2	4%	5%
			Martin's Hotel NV	1	2%	3%
		Different Hotel Group		4	2%	2%
			Different Hotels NV	4	1%	2%
		Senior Living Group <sup>2</sup>		1	0%	0%
			Senior Living Group NV	1	0%	0%
		Andere		2	0%	0%
<b>Andere huurders</b>				<b>73</b>	<b>12%</b>	<b>18%</b>
<b>België</b>						
				<b>73</b>	<b>12%</b>	<b>18%</b>
<b>TOTAAL</b>				<b>192</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# België



- Huisvesting voor senioren ●
- Appartementsgebouwen ●
- Hotels en andere ●

**7.292**

RESIDENTEN  
IN HET SEGMENT  
VAN HUISVESTING  
VOOR SENIOREN

**72**

SITES VAN HUISVESTING  
VOOR SENIOREN

**77 %**

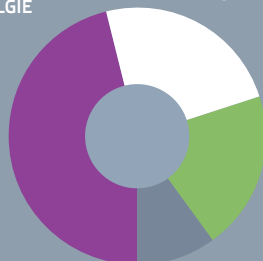
DEEL VAN DE  
PORTEFEUILLE IN BELGIË

**862**

APPARTEMENTEN

**6**

HOTELS



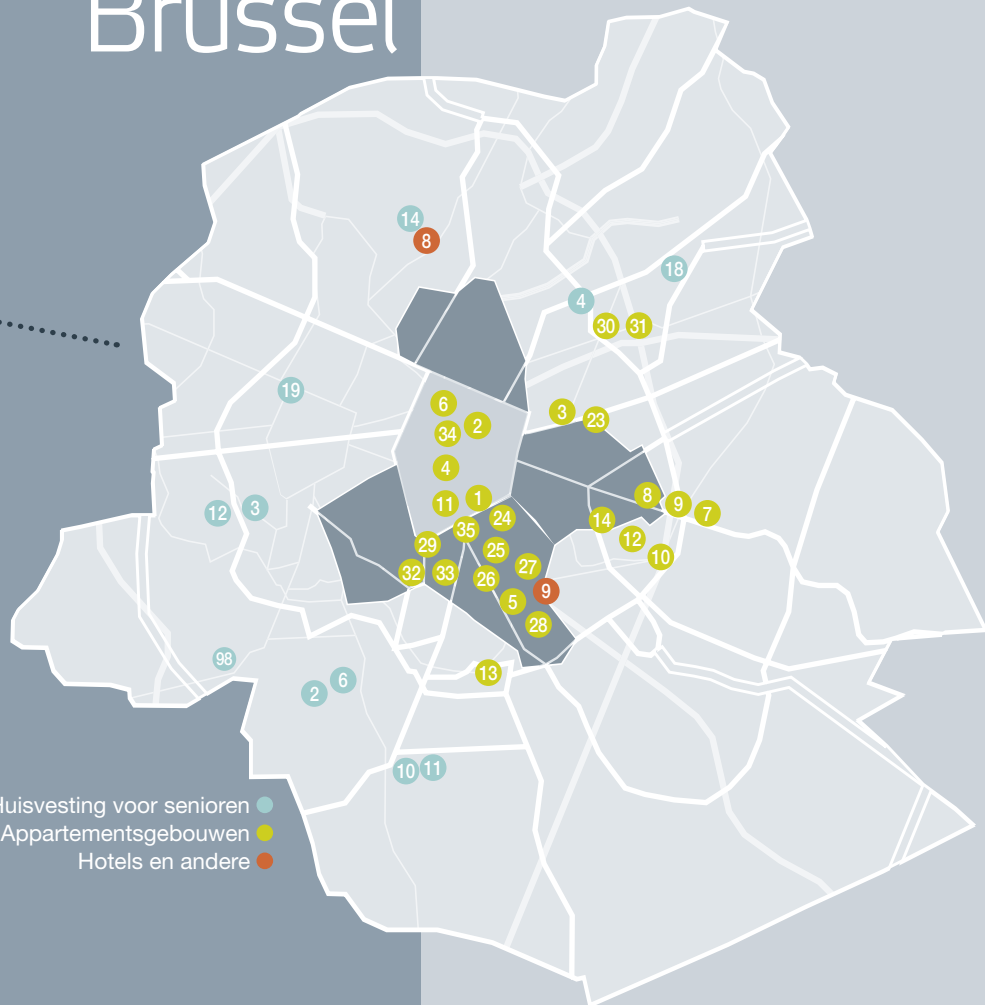
23 % Duitsland en  
Nederland

21 % Brussel

10 % Wallonië

46 % Vlaanderen

# Brussel



Huisvesting voor senioren ●  
 Appartementsgebouwen ●  
 Hotels en andere ●



23 % Duitsland en Nederland

21 % Brussel

10 % Wallonië

46 % Vlaanderen

# Nederland

## 2016

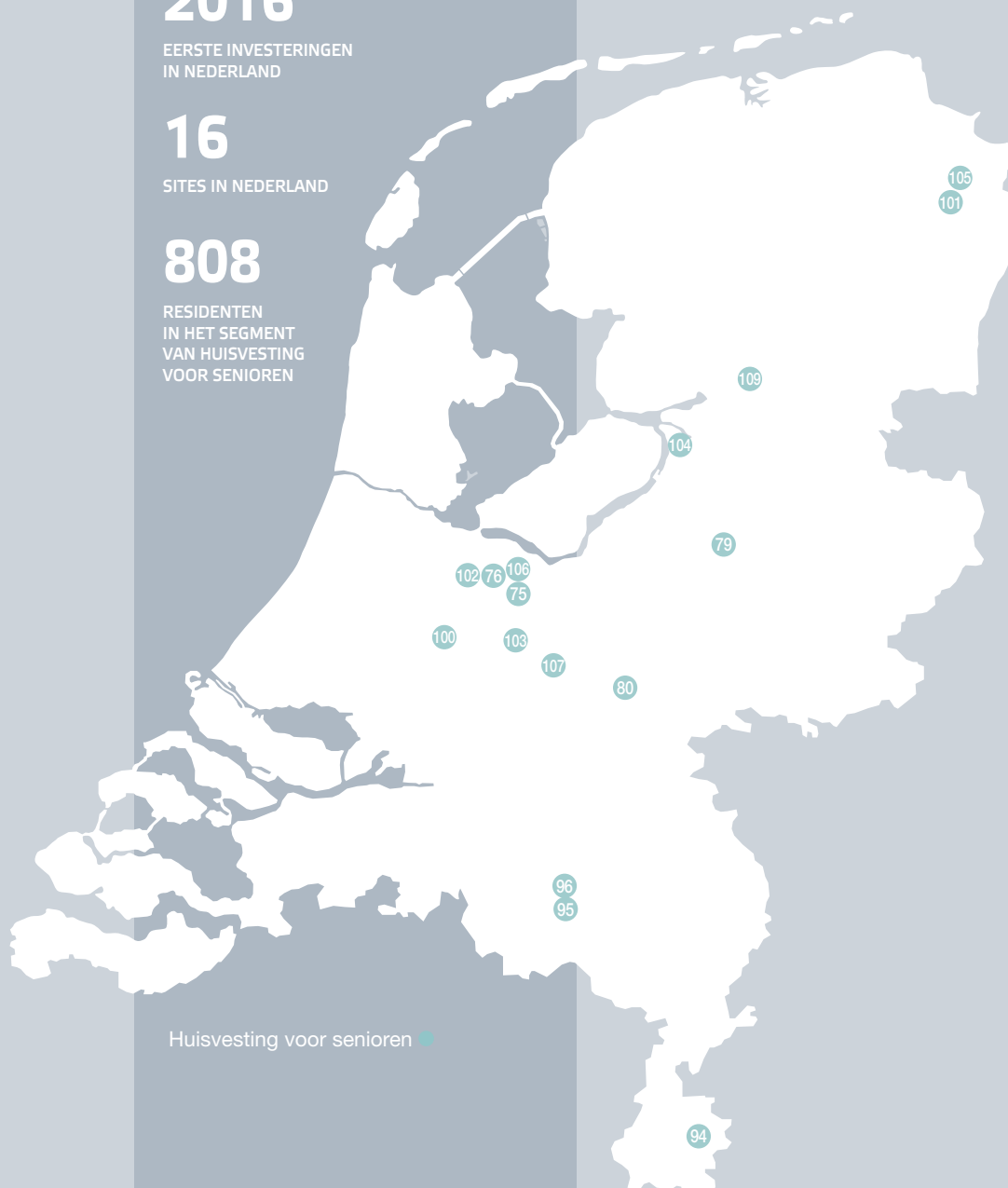
EERSTE INVESTERINGEN  
IN NEDERLAND

## 16

SITES IN NEDERLAND

## 808

RESIDENTEN  
IN HET SEGMENT  
VAN HUISVESTING  
VOOR SENIOREN



Huisvesting voor senioren ●



77 % België

**9 %** Nederland

14 % Duitsland

# Duitsland

## 2013

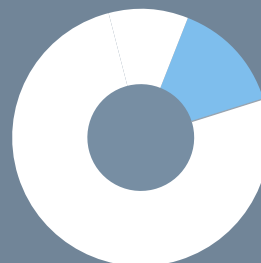
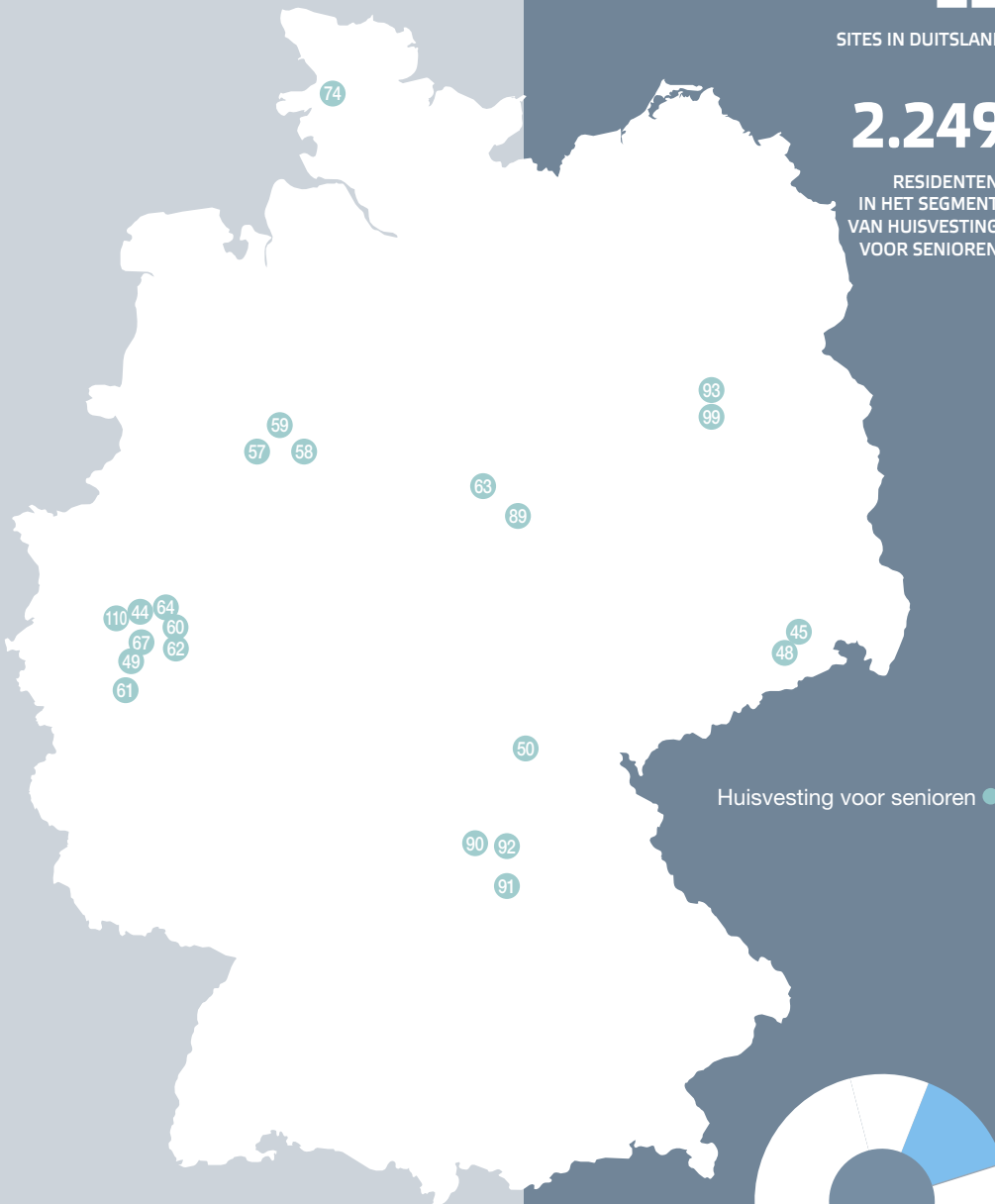
EERSTE INVESTERINGEN  
IN DUITSLAND

### 22

SITES IN DUITSLAND

### 2.249

RESIDENTEN  
IN HET SEGMENT  
VAN HUISVESTING  
VOOR SENIOREN



77 % België

9 % Nederland

14 % Duitsland

## 4. SAMENVATTENDE TABEL VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN PER 30 JUNI 2017

### 4.1 VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup>	
<b>Huisvesting voor senioren</b>							
1	Château Chenois (B-1410 Waterloo)	6.354	115	100,0%	881.736	881.736	1.142.823
2	New Philip (B-1190 Brussel)	3.914	111	100,0%	483.524	483.524	619.377
3	Jardins de Provence (B-1070 Brussel)	2.280	72	100,0%	396.923	396.923	440.221
4	Bel Air (B-1030 Brussel)	5.350	161	100,0%	721.678	721.678	861.574
5	Residentie Grange des Champs (B-1420 Eigenbrakel)	3.396	75	100,0%	427.022	427.022	508.870
6	Residentie Augustin (B-1190 Brussel)	4.832	94	100,0%	536.963	536.963	601.275
7	Ennea (B-9100 Sint-Niklaas)	1.848	34	100,0%	196.177	196.177	197.436
8	Kasteelhof (B-9200 Dendermonde)	3.500	81	100,0%	354.814	354.814	516.242
9	Wielant (B-8570 Ingooigem)	4.834	104	100,0%	544.935	544.935	630.476
10	Residentie Parc Palace (B-1180 Brussel)	6.719	162	100,0%	1.249.670	1.249.670	1.567.552
11	Residentie Service (B-1180 Brussel)	8.716	175	100,0%	1.285.375	1.285.375	1.095.980
12	Residentie du Golf (B-1070 Brussel)	6.424	194	100,0%	774.769	774.769	1.367.908
13	Residentie Boneput (B-3960 Bree)	2.993	78	100,0%	462.142	462.142	623.667
14	Residentie Aux Deux Parcs (B-1090 Brussel)	1.618	53	100,0%	266.419	266.419	329.529
15	Residentie l'Air du Temps (B-4032 Chênée)	2.763	88	100,0%	473.024	473.024	546.458
16	Au Bon Vieux Temps (B-1435 Mont-Saint-Guibert)	7.868	104	100,0%	831.156	831.156	767.879
17	Op Haanven (B-2431 Veerle-Laakdal)	6.587	111	100,0%	682.105	682.105	782.943
18	Residentie Exclusiv (B-1140 Brussel)	4.253	104	100,0%	722.476	722.476	687.119
19	Seniorie Mélopée (B-1080 Brussel)	2.967	70	100,0%	501.628	501.628	522.388
20	La Boule de Cristal (B-5564 Wanlin)	1.290	36	100,0%	93.730	93.730	127.505
21	Les Charmes en Famenne (B-5560 Houyet)	3.165	96	100,0%	300.310	300.310	387.312
22	Seniorie La Pairelle (B-5100 Wépion)	6.016	118	100,0%	774.395	774.395	723.122
23	Gaerveld (assistentiewoningen) (B-3500 Hasselt)	1.504	20	100,0%	172.116	172.116	184.400
24	Residentie du Plateau (B-1300 Waver)	8.069	143	100,0%	1.290.592	1.290.592	1.259.874

- De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6<sup>de</sup> 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.
- Zie lexicon. 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.
- De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.
- Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.
- Zie lexicon.
- Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.
- Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.
- Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werd opgenomen en waarom de vermelding van het aantal residentiële eenheden en de geschatte huurwaarde ontbreken.



		Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup>
25	Seniorie de Maretak (B-1500 Halle)	5.684	122	100,0%	537.433	537.433	742.294
26	De Edelweis (B-3130 Begijnendijk)	6.914	122	100,0%	768.678	768.678	962.532
27	Bois de la Pierre (B-1300 Waver)	2.272	65	100,0%	451.730	451.730	458.414
28	Buitenhof (B-2930 Brasschaat)	4.386	80	100,0%	552.884	552.884	775.307
29	Klein Veldeken (B-1730 Asse)	5.824	58	100,0%	502.000	502.000	776.774
30	Koning Albert I (B-1700 Dilbeek)	7.775	110	100,0%	933.319	933.319	985.200
31	Eyckenborch (B-1755 Gooik)	8.771	141	100,0%	1.113.053	1.113.053	977.256
32	Rietdijk (B-1800 Vilvoorde)	2.155	59	100,0%	341.600	341.600	368.707
33	Marie-Louise (B-1780 Wemmel)	1.959	30	100,0%	373.301	373.301	332.193
34	Gaerveld (woonzorgcentrum) (B-3500 Hasselt)	6.994	115	100,0%	804.395	804.395	844.411
35	Larenshof (B-9270 Laarne)	6.988	117	100,0%	1.030.723	1.030.723	1.004.562
36	Ter Venne (B-9830 Sint-Martens-Latem)	6.634	102	100,0%	994.672	994.672	1.165.034
37	Pont d'Amour (B-5500 Dinant)	8.984	150	100,0%	996.448	996.448	895.274
38	Residentie Les Cheveux d'Argent (B-4845 Sart-lez-Spa)	4.177	80	100,0%	249.069	249.069	335.856
39	't Hoge (B-8500 Kortrijk)	4.632	81	100,0%	566.144	566.144	699.185
40	Helianthus (B-9090 Melle)	4.799	67	100,0%	475.733	475.733	449.795
41	Hestia (B-1780 Wemmel)	12.682	222	100,0%	1.367.984	1.367.984	1.662.799
42	Plantijn (B-2950 Kapellen)	7.310	147	100,0%	698.843	698.843	797.001
43	Salve (B-2930 Brasschaat)	6.730	117	100,0%	1.017.146	1.017.146	1.022.015
44	SZ AGO Herkenrath (D-51429 Bergisch Gladbach)	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
45	SZ AGO Dresden (D-01159 Dresden)	5.098	116	100,0%	583.234	583.234	670.950
46	De Stichel (B-1800 Vilvoorde)	6.257	116	100,0%	666.675	666.675	717.025
47	Huize Lieve Moenssens (B-3650 Dilsen-Stokkem)	4.301	68	100,0%	333.294	333.294	348.680
48	SZ AGO Kreischa (D-01731 Kreischa)	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
49	Bonn (D-53129 Bonn)	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
50	Goldene Au (D-96515 Sonneberg)	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
51	Residentie 't Spelthof (B-3211 Binkom)	4.076	100	100,0%	773.439	773.439	696.900
52	Residentie Twee Poorten (B-3300 Tienen)	8.413	129	100,0%	984.242	984.242	893.280
53	Residentie Demerhof (B-3200 Aarschot)	10.657	120	100,0%	947.234	947.234	891.600
54	De Notelaar (B-2250 Olen)	8.651	94	100,0%	977.469	977.469	1.099.786
55	Overbeke (B-9230 Wetteren)	6.917	113	100,0%	801.886	801.886	846.758

		Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Aantal residentieële eenheden	% Bezettingsgraad <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup>
56	Halmolen (B-2980 Halle-Zoersel)	9.200	140	100,0%	1.032.650	1.032.650	1.145.440
57	Seniorenresidenz Mathilde (D-32130 Enger)	3.448	75	100,0%	558.750	558.750	579.264
58	Die Rose im Kalletal (D-32689 Kalletal)	4.027	96	100,0%	664.396	664.396	685.892
59	Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (D-32278 Kirchlengern)	3.497	80	100,0%	594.657	594.657	608.478
60	Senioreneinrichtung Haus Matthäus (D-57462 Olpe-Rüblinghausen)	2.391	50	100,0%	357.259	357.259	365.823
61	Bonifatius Seniorenzentrum (D-53359 Rheinbach)	3.967	80	100,0%	603.091	603.091	606.951
62	Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (D-57482 Wenden-Rothemühle)	3.380	80	100,0%	571.614	571.614	577.980
63	Seniorenresidenz Am Stübchenbach (D-38667 Bad Harzburg)	5.874	130	100,0%	788.648	788.648	828.234
64	Seniorenresidenz Kierspe (D-58566 Kierspe)	3.721	79	100,0%	552.404	552.404	546.987
65	La Ferme Blanche (B-4350 Remicourt)	4.240	90	100,0%	549.533	549.533	638.420
66	Villa Temporis (B-3500 Hasselt)	8.354	103	100,0%	685.777	685.777	829.411
67	Service-Residenz Schloss Bensberg (D-51429 Bergisch Gladbach)	8.215	87	100,0%	941.832	941.832	1.158.596
68	Residentie Sporenpark (B-3582 Beringen)	9.261	127	100,0%	1.078.108	1.078.108	973.060
69	Residentie de la Houssièrre (B-7090 's-Gravenbrakel)	4.484	94	100,0%	583.557	583.557	549.900
70	Senior Flandria (B-8310 Brugge)	7.501	108	100,0%	621.720	621.720	745.200
71	Vinkenbosch (B-3510 Hasselt)	6.180	80	100,0%	824.492	824.492	939.567
72	Heydeveld (B-1745 Opwijk)	3.414	75	100,0%	508.984	508.984	487.500
73	Prinsenhof (B-3582 Koersel)	4.526	91	100,0%	575.535	575.535	578.100
74	Käthe-Bernhardt-Haus (D-25813 Husum)	4.088	83	100,0%	498.240	498.240	490.560
75	Holland (NL-3743 HE Baarn)	2.897	34	100,0%	821.519	821.519	880.000
76	Benvenuta (NL-1217 BR Hilversum)	924	10	100,0%	212.987	212.987	235.000
77	Residentie Poortvelden <sup>6</sup> (B-3200 Aarschot)	7.071	84	100,0%	712.305	712.305	680.035
78	Leopoldspark (B-3970 Leopoldsbuurg)	10.614	150	100,0%	1.199.639	1.199.639	1.234.700
79	Saksen Weimar (NL-6822 Arnhem)	2.291	42	100,0%	512.568	512.568	575.000
80	Martha Flora Lochem (NL-7241 Lochem)	1.012	13	100,0%	162.884	162.884	175.000
81	Oosterzonne (B-3690 Zutendaal)	4.948	82	100,0%	714.920	714.920	644.679
82	De Witte Bergen (B-2460 Lichtaart)	8.262	119	100,0%	995.318	995.318	955.150
83	Seniorenhof (B-3700 Tongeren)	3.116	52	100,0%	312.652	312.652	341.373
84	Beerzelhof (B-2580 Beerzel)	5.025	61	100,0%	322.812	322.812	492.007
85	Uilenspiegel (B-3600 Genk)	6.863	97	100,0%	722.165	722.165	664.950
86	Coham (B-3945 Ham)	6.956	120	100,0%	870.000	870.000	842.000
87	Sorgvliet (B-3350 Linter)	4.738	83	100,0%	534.828	534.828	482.940

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup>
88 Ezeldijk (B-3290 Diest)	7.101	105	100,0%	710.000	710.000	829.500
89 Am Kloster (D-38820 Halberstadt)	5.895	136	100,0%	732.554	732.554	689.764
90 Rosenpark (D-91486 Uehlfeld)	4.934	79	100,0%	457.860	457.860	370.021
91 Patricia (D-90429 Nuremberg)	7.556	174	100,0%	1.023.154	1.023.154	1.156.070
92 St. Anna (D-91315 Höchststadt)	7.176	161	100,0%	910.066	910.066	775.004
93 Frohnau (D-13465 Berlin)	4.101	107	100,0%	575.534	575.534	516.745
94 Parc Imsternrade (NL-6418 PP Heerlen)	57.181	263	100,0%	2.025.000	2.025.000	2.550.000
95 Genderstate (NL-5616 EE Eindhoven)	8.813	44	100,0%	500.000	500.000	575.000
96 Petruspark (NL-5623 AP Eindhoven)	24.987	139	100,0%	1.300.000	1.300.000	1.530.000
97 Residentie Den Boomgaard (B-3380 Glabbeek)	6.274	90	100,0%	677.000	677.000	698.400
98 Les Jardins de la Mémoire (B-1070 Anderlecht)	6.852	110	100,0%	675.000	675.000	747.999
99 Residenz Zehlendorf (D-14165 Berlin)	4.540	180	100,0%	600.000	600.000	598.920
100 Spes Nostra (NL-3451 EZ Vleuten)	2.454	30	100,0%	450.000	450.000	495.000
101 Het Dokhuis (NL-9665 JA Oude Pekela)	4.380	32	100,0%	391.992	391.992	488.552
102 Villa Walgaerde (NL-1217 BR Hilversum)	1.440	15	100,0%	303.054	303.054	340.000
103 Huize Dennehof (NL-3971 PA Driebergen-Rijsenburg)	353	9	100,0%	77.000	77.000	85.000
104 Het Gouden Hart (NL-8261 JX Kampen)	3.610	37	100,0%	494.367	494.367	555.000
105 LTS Winschoten <sup>6</sup> (NL-9671 EM Winschoten)	4.560	0	100,0%	72.000	72.000	0
106 Martha Flora Hilversum <sup>6</sup> (NL-1217 KD Hilversum)	4.055	0	100,0%	42.000	42.000	0
107 Het Gouden Hart van Leersum <sup>6</sup> (NL-3956 CR Leersum)	2.280	0	100,0%	75.000	75.000	0
108 Residentie Blaret (B-1640 Rhode-Saint-Genèse)	9.578	107	100,0%	1.077.598	1.077.598	1.057.500
109 Oeverlanden (NL-7944 BB Meppel)	13.555	140	100,0%	803.000	803.000	1.310.000
110 Seniorenresidenz Laurentiusplatz (D-42103 Wuppertal-Elberfeld)	5.506	79	100,0%	314.000	314.000	363.661
<b>Totaal huisvesting voor senioren in België</b>	<b>416.760</b>	<b>7.292</b>	<b>100,0%</b>	<b>49.667.665</b>	<b>49.667.665</b>	<b>53.798.403</b>
<b>Totaal huisvesting voor senioren in Duitsland</b>	<b>105.152</b>	<b>2.249</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.461.048</b>	<b>13.461.048</b>	<b>13.726.839</b>
<b>Totaal huisvesting voor senioren in Nederland</b>	<b>134.792</b>	<b>808</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.243.370</b>	<b>8.243.370</b>	<b>9.793.552</b>
<b>Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"</b>	<b>656.704</b>	<b>10.349</b>	<b>100,0%</b>	<b>71.372.084</b>	<b>71.372.084</b>	<b>77.318.794</b>

- De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6<sup>de</sup> 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 parkingen en andere ondergrondse oppervlaktes.
- Zie lexicon. 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.
- De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.
- Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.
- Zie lexicon.
- Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.
- Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.
- Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werd opgenomen en waarom de vermelding van het aantal residentiële eenheden en de geschatte huurwaarde ontbreken.

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup>
<b>Appartementsgebouwen</b>						
1 Zavel (B-1000 Brussel)	5.546	30	77,0%	716.457	930.689	935.056
2 Complex Laeken - Nieuwburg (B-1000 Brussel)	7.130	42	80,0%	539.286	674.094	691.342
3 De Goede 24-28 (B-1000 Brussel)	2.159	15	81,9%	155.613	189.959	217.512
4 Lombard 32 (B-1000 Brussel)	1.622	13	96,8%	214.249	221.389	184.165
5 Complex Louiza 331-333 (B-1050 Brussel)	4.962	8	89,5%	644.132	719.754	693.806
6 Zaterdagplein 6-10 (B-1000 Brussel)	4.543	24	95,5%	313.997	328.807	324.589
7 Broqueville 8 (B-1150 Brussel)	725	6	51,1%	35.479	69.436	71.841
8 Batavieren 71 (B-1040 Brussel)	653	3	23,0%	15.000	65.125	64.375
9 Tervuren 103 (B-1040 Brussel)	1.202	6	100,0%	130.199	130.199	120.960
10 Louis Hap 128 (B-1040 Brussel)	969	7	90,0%	79.932	88.842	81.294
11 Hoogstraat (B-1000 Brussel)	2.600	20	100,0%	257.780	257.780	298.150
12 Residentie Palace (B-1040 Brussel)	6.077	57	64,7%	412.960	638.052	720.271
13 Churchill 157 (B-1180 Brussel)	2.440	22	88,6%	243.376	274.609	275.454
14 Oudergem 237-239-241-266-272 (B-1040 Brussel)	2.241	22	80,4%	163.205	203.029	221.282
15 Edison (B-5000 Namen)	1.897	7	97,4%	119.744	122.984	138.689
16 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire (B-5000 Namen)	3.671	21	86,3%	236.546	274.216	271.695
17 Ionesco (B-5100 Jambes)	1.148	10	96,0%	89.814	93.594	99.080
18 Musset (B-5000 Namen)	659	6	85,4%	43.086	50.450	50.306
19 Giono & Hugo (B-5100 Jambes)	1.718	15	85,5%	113.610	132.853	135.297
20 Antares (B-5100 Jambes)	476	7	100,0%	41.930	41.930	39.768
21 Ring (B-2018 Antwerpen)	9.604	88	99,2%	740.243	746.026	867.909

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup>
22 Residentie Gauguin en Manet (B-6700 Aarlen)	3.496	35	95,5%	300.853	315.153	311.028
23 Residentie de Gerlache (B-1030 Brussel)	7.406	75	93,7%	697.197	743.997	820.347
24 Complex Opperstraat (B-1050 Brussel)	13.740	116	76,2%	1.556.754	1.556.754	1.550.664 <sup>7</sup>
25 Louiza 130 (B-1050 Brussel)	944	9	78,3%	174.342	174.342	165.627 <sup>7</sup>
26 Louiza 135 (+ 2 parkings Louiza 137) (B-1050 Brussel)	2.505	31	64,3%	379.459	379.459	347.553 <sup>7</sup>
27 Louiza 270 (B-1050 Brussel)	1.205	14	60,0%	166.964	166.964	151.715 <sup>7</sup>
28 Dal 48 (B-1000 Brussel)	653	6	77,3%	100.916	100.916	91.350 <sup>7</sup>
29 Livorno 16-18 (+ 24 parkings Livorno 7-11) (B-1000 Brussel)	1.982	16	57,9%	220.250	220.250	268.133 <sup>7</sup>
30 Freesias (B-1030 Brussel)	2.777	38	85,1%	443.064	443.064	368.135 <sup>7</sup>
31 Heliotropen (B-1030 Brussel)	1.364	25	59,1%	116.097	116.097	185.724 <sup>7</sup>
32 Livorno 20-22 (B-1050 Brussel)	1.407	12	74,5%	271.954	271.954	187.882 <sup>7</sup>
33 Livorno 14 (B-1050 Brussel)	275	6	99,5%	33.142	33.142	34.644 <sup>7</sup>
34 Residentie Chamaris (B-1000 Brussel)	2.328	23	78,4%	469.931	469.931	360.559 <sup>7</sup>
35 Stephanie's Corner (B-1060 Brussel)	3.472	27	87,8%	464.483	528.984	525.978
<b>Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"</b>	<b>105.597</b>	<b>862</b>	<b>n.a.</b>	<b>10.702.045</b>	<b>11.774.822</b>	<b>11.872.176</b>

1. De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6<sup>de</sup> 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 parkingen en andere ondergrondse oppervlaktes.
2. Zie lexicon. 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. 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.
6. Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.
7. Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.
8. Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werd opgenomen en waarom de vermelding van het aantal residentiële eenheden en de geschatte huurwaarde ontbreken.

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup>
<b>Hotels en andere</b>						
1 Hotel Martin's Brugge (B-8000 Brugge)	11.369	0	100,0%	1.770.608	1.770.608	1.232.610
2 Martin's Klooster (B-3000 Leuven)	6.935	0	100,0%	1.329.541	1.329.541	1.141.080
3 Carbon (B-3600 Genk)	5.715	0	100,0%	428.965	428.965	567.841
4 Eburon (B-3700 Tongeren)	4.016	0	100,0%	308.769	308.769	471.543
5 Ecu (B-3600 Genk)	1.960	0	100,0%	185.399	185.399	232.870
6 Eurotel (B-3620 Lanaken)	4.779	0	100,0%	310.062	310.062	379.369
7 Villa Bois de la Pierre (B-1300 Waver)	320	4	55,1%	20.077	36.411	40.306
8 Duysburgh (B-1090 Brussel)	470	5	100,0%	66.397	66.397	40.238
9 Residentie du Lac (B-1050 Brussel)	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
<b>Totaal van de sector "Hotels en andere"</b>	<b>35.564</b>	<b>9</b>	<b>99,6%</b>	<b>4.450.520</b>	<b>4.466.854</b>	<b>4.136.557</b>
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie	797.865	11.220	n.a.	86.524.648	87.613.760	93.327.527

1. De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6<sup>de</sup> 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 parkingen en andere ondergrondse oppervlaktes.
2. Zie lexicon. 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. 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.

#### 4.2 PROJECTEN EN RENOVATIES IN UITVOERING (IN MILJOEN €)

Projecten of renovatie		Ge- raamd inv. bedrag	Uitgevoerd op 30 juni 2017	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
<b>I. Lopende projecten</b>						
Villa Temporis II	Hasselt (BE)	2	0	2	2017/2018	Renovatie van assistentiewoningen
Molenenk	Deventer (NL)	11	9	2	2017/2018	Bouw van een nieuwe zorgresidentie
Genderstate/Petruspark/ Parc Imstenrade	Eindhoven (NL)/ Heerlen (NL)	2	0	2	2017/2018	Renovatie
Residentie Les Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Residentie l'Air du Temps	Chênée (BE)	7	3	5	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Het Gouden Hart van Leersum	Leersum (NL)	4	0	3	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	4	0	4	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Martha Flora Hilversum	Hilversum (NL)	7	1	5	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wupper- tal-El-berfeld (DE)	3	0	3	2018/2019	Renovatie van een rustoord
LTS Winschoten	Winschoten (NL)	11	1	9	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	0	4	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	0	4	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Residentie Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Residenz Zehlendorf	Berlijn (DE)	5	0	5	2019/2020	Renovatie van een rustoord
<b>II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden</b>						
't Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
<b>III. Grondreserves</b>						
Grond Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel (BE)	0	0	0	-	Grondreserve
<b>IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden</b>						
Seniorenheim am Dom	Halberstadt (DE)	9	0	9	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Oostende	Oostende (BE)	10	0	10	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	2	0	2	2017/2018	Acquisitie van een terrein
Oostende	Oostende (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	6	0	6	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Mechelen	Mechelen (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
<b>Totaal</b>		<b>122</b>	<b>17</b>	<b>105</b>		
Variatie van de reële waarde			-1			
Afrondingen			1			
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>17</b>			

Van al deze projecten is reeds 98% voorverhuurd. Het totale investeringsbudget op 30 juni 2017 (122 miljoen €) zal in speciën betaald worden. Bij het totale investeringsbudget moet nog 257 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 10 juli (9 miljoen €), 19 juli (40 miljoen €), 17 augustus (200 miljoen €) en 24 augustus 2017 (8 miljoen €) (zie sectie 2.2.1 van het geconsolideerd beheersverslag).

## 5. BESCHRIJVENDE FICHES VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

### 1 - Château Chenois

- Chemin des Postes 260 - 1410 Waterloo - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1985 - 2009
- Ligging: Château Chenois is gelegen in het hart van een zeer aangename en groene wijk tussen de Chemin des Postes, de Rue Bruyère-Saint-Jean en de Avenue Beau Vallon.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).



### 2 - New Philip

- Monte-Carlolaan 178 - 1190 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1999
- Ligging: New Philip is gelegen tussen de Monte-Carlolaan, het rondpunt Monaco en de Brusselsesteenweg.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).



### 3 - Jardins de Provence

- Sylvain Dupuislaan 94-96 - 1070 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: einde jaren '90 - uitbreiding in 2007
- Ligging: Jardins de Provence is gelegen aan de Sylvain Dupuislaan, in het gedeelte tussen de A. Demunterstraat en de J. Morjeustraart, achter het stadion van Anderlecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).



### 4 - Bel-Air

- Lambermontlaan 227 - 1030 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997
- Ligging: Bel Air is gelegen op de hoek van de Lambermontlaan en de Haachtsesteenweg met zijdelings zicht op het Josaphatpark en tegenover de Aeropolis-site.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).



### 5 - Residentie Grange des Champs

- Rue Grange des Champs 140 - 1420 Eigenbrakel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1995
- Ligging: Residentie Grange des Champs is gelegen in een residentiële wijk in een zijstraat van de Chaussée d'Alseberg en nabij de Chaussée Bara.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).



### 6 - Residentie Augustin

- Alsebergsesteenweg 305 - 1190 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Residentie Augustin is gelegen op de hoek van de Alsebergsesteenweg en de Sint-Augustinlaan, naast het Hoogte Honderdplein.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (onroerende leasing van 15 jaar).





### 7 - Ennea

- Lepelhoekstraat 19 - 9100 Sint-Niklaas - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997
- Ligging: Ennea is gelegen in Sint-Niklaas, langs de Lepelhoekstraat, in een residentiële wijk.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 8 - Kasteelhof

- Steenweg van Aalst 110 - 9200 Dendermonde - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1994
- Ligging: Kasteelhof is gelegen in Dendermonde, langs de Steenweg van Aalst, tussen de Kerkhofweg en de Denderstraat.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 9 - Wielant

- Schellebellestraat 8 - 8570 Anzegem/Ingooigem - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: Wielant is gelegen in een groene wijk in Ingooigem (Anzegem).
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



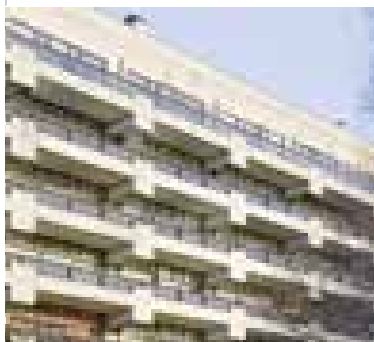
### 10 - Residentie Parc Palace

- Frans Lyceumlaan 2 - 1180 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1992 - 2001
- Ligging: Residentie Parc Palace is gelegen in een groene wijk in Ukkel.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).



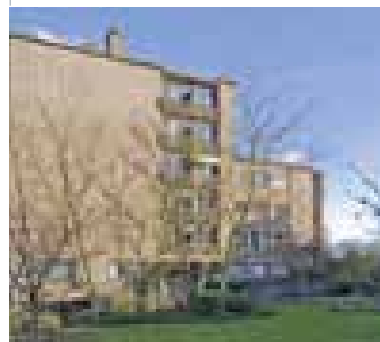
### 11 - Residentie Service

- Frans Lyceumlaan 6 - 1180 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001 - 2008/2009
- Ligging: Residentie Service is gelegen in een groene wijk in Ukkel.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).



### 12 - Residentie du Golf

- Voorstraat 119-121 - 1070 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: Residentie Golf is gelegen in Anderlecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 13 - Residentie Boneput

- Boneputstraat 5 - 3960 Bree - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1994 - 1999
- Ligging: Residentie Boneput ligt in een groene wijk dicht bij het centrum van Bree.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 14 - Residentie Aux Deux Parcs

- Duysburghstraat 21 - 1090 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1987 - 2008
- Ligging: Residentie Aux Deux Parcs is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdperk en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmannziekenhuis. Er is een uitbreidingsproject voorzien op het terrein dat aan het bestaande gebouw grenst.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 15 - Residentie l'Air du Temps

- Rue des Haisses 60 - 4032 Chênee - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2008
- Ligging: Residentie l'Air du Temps is gelegen op een heuvel, omringd door het groen, in een voorstad van Luik.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 16 - Au Bon Vieux Temps

- Rue de Corbais 18 - 1435 Mont-Saint-Guibert - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 - 2006 / 2016
- Ligging: Au Bon Vieux Temps ligt op 100 meter van het station en op 500 meter van het dorpscentrum.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 17 - Op Haanven

- Oude Geelsebaan 33 - 2431 Veerle-Laakdal - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 / 2005 - 2017
- Ligging: Op Haanven is gelegen in het centrum van Veerle-Laakdal.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 18 - Residentie Exclusiv

- Jean-Baptiste Desmethstraat 50 - 1140 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - uitbreiding in 2012
- Ligging: Residentie Exclusiv is gelegen dicht bij het S. Hoedemaekersplein te Evere.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 19 - Seniorie Mélopée

- Melopeestraat 50 - 1080 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - 1994 - uitbreiding in 2010
- Ligging: Seniorie Mélopée is gelegen in het centrum van Sint-Jans-Molenbeek.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 20 - La Boule de Cristal

- Rue du Château 47 - 5564 Wanlin - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1998
- Ligging: La Boule de Cristal is gelegen in Wanlin (nabij Dinant) in een plattelandsomgeving.
- Uitbater: Le Carrosse (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 21 - Les Charmes en Famenne

- Rue du Tchaurnia 32 - 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1982
- Ligging: Les Charmes en Famenne is gelegen in een landelijke omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 22 - Seniorie La Pairelle

- Chaussée de Dinant 708-710 - 5100 Wépion - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: Seniorie La Pairelle is gelegen in Wépion langs de Maas, op minder dan 1 km van het stadscentrum.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 23 - Residentie Gaerveld (assistentiewoningen)

- Kramerslaan - 3500 Hasselt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2008 - 2009
- Ligging: Residentie Gaerveld is een nieuwbouw in de omgeving van het stadscentrum van Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 24 - Residentie du Plateau

- Chaussée d'Ottenbourg 221 - 1300 Waver - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1994 - 2001 - 2007
- Ligging: Residentie du Plateau is gelegen in Waver.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 25 - Seniorie de Maretak

- Ziekenhuis 10 - 1500 Halle - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Seniorie de Maretak is gelegen in Halle, naast het Sint-Maria-ziekenhuis.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 26 - De Edelweis

- Liersesteenweg 165-171 - 3130 Begijnendijk - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - 2003 - 2014
- Ligging: De Edelweis is gelegen in Begijnendijk (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 27 - Bois de la Pierre

- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Waver - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1955 - 1987 - uitbreiding in 2012
- Ligging: Bois de la Pierre is gelegen in Waver.
- Uitbater: Pierre Invest NV (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 28 - Buitenhof

- Papestraat 24 - 2930 Brasschaat - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2005 - 2008
- Ligging: Buitenhof is gelegen in een groene wijk in de omgeving van Brasschaat (Antwerpen).
- Uitbater: Buitenhof VZW (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



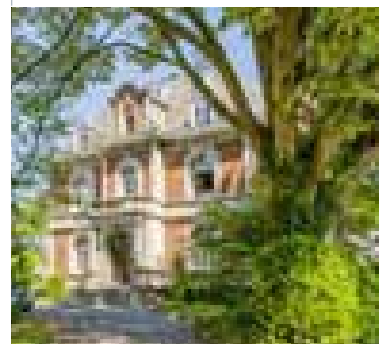
### 29 - Klein Veldeken

- Klein Veldeken 12A - 1730 Asse - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1996 - uitbreiding in 2014/2015
- Ligging: Klein Veldeken is gelegen in een groene wijk in de omgeving van Asse (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Time for Quality (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 30 - Koning Albert I

- Keperenberg 36 - 1700 Dilbeek - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1972 - uitbreiding in 2014
- Ligging: Koning Albert I is gelegen in een park van 3 ha in Dilbeek (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 31 - Eyckenborch

- Bronnenweg 2 - 1755 Gooik - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993/1994 - 2003/2004 - 2014/2015
- Ligging: Eyckenborch is gelegen in het centrum van Gooik (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 32 - Rietdijk

- Bolwerkstraat 7 - 1800 Vilvoorde - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1996
- Ligging: Rietdijk is gelegen in het centrum van Vilvoorde (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 33 - Marie-Louise

- Zijp 157 - 1780 Wemmel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1960 -1970 - 2016
- Ligging: Marie-Louise is gelegen in een residentiële wijk in Wemmel (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 34 - Gaerveld (woonzorgcentrum)

- Runkstersteenweg 212 - 3500 Hasselt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: Residentie Gaerveld is een nieuw gebouw en is dicht bij het stadscentrum van Hasselt gelegen.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 35 - Larenshof

- Schoolstraat 11-13-15 en Achterstraat 27, 35-37 - 9270 Laarne - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2011 - 2012 - 2013
- Ligging: Larenshof is gelegen in een residentiële wijk van Laarne.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).



### 36 - Ter Venne

- Vennelaan 21 - 9830 Sint-Martens-Latem - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2011 - 2012
- Ligging: Ter Venne is gelegen in de groene residentiële wijk Elsaker.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).



### 37 - Pont d'Amour

- Rue Pont d'Amour 58 - 5500 Dinant - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2012 - 2015
- Ligging: Pont d'Amour is gelegen nabij het historische centrum en de citadel van Dinant.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 38 - Residentie Les Cheveux d'Argent

- Avenue F. Jérôme - 4845 Sart-lez-Spa - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 - 2000
- Ligging: Résidence Les Cheveux d'Argent heeft een prachtige locatie op de heuvels van Spa.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 39 - 't Hoge

- 't Hoge 55-57 - 8 500 Kortrijk - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1983 - 1994 - 2017
- Ligging: 't Hoge is gelegen in een residentiële wijk, dicht bij het AZ Groeninge- ziekenhuis, de Kennedylaan en de KULAK-campus.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 40 - Helianthus

- Brusselsesteenweg 322 - 9090 Melle - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1998 - 2007 / 2016
- Ligging: Helianthus is gelegen in een privépark van 1 ha, in een groene en residentiële wijk tegenover het College Paters Jozefieten.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 41 - Hestia

- Zijp 20 - 1780 Wemmel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2013
- Ligging: Hestia is gelegen in een residentiële wijk van Wemmel (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 42 - Plantijn

- Koningin Astridlaan 5 - 2950 Kapellen - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1972
- Ligging: Plantijn is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het centrum van Kapellen.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



#### 43 - Salve

- Rustoordlei 77 -  
2930 Brasschaat - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1979 - 2013 - 2015
- Ligging: Salve is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het centrum van Brasschaat.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



#### 44 - SZ AGO Herkenrath

- Kirchgasse 1 -  
51429 Bergisch Gladbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: AGO Herkenrath is gelegen in de stad Bergisch Gladbach in Noordrijn-Westfalen, op 20 km van Keulen.
- Uitbater: Een entiteit van de Alloheim-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



#### 45 - SZ AGO Dresden

- Wernerstrasse 37 -  
01159 Dresden - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: AGO Dresden is gelegen in een residentiële wijk van Dresden, de hoofdstad van Saksen.
- Uitbater: Een entiteit van de Alloheim-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



#### 46 - De Stichel

- Romeinsesteenweg 145 -  
1800 Vilvoorde - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1990 tot 2006
- Ligging: De Stichel is gelegen in een residentiële wijk van Vilvoorde, dicht bij het Militair Hospitaal Koningin Astrid en de Ring rond Brussel.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



#### 47 - Huize Lieve Moenssens

- Lieve Moenssenslaan 3 -  
3650 Dilsen-Stokkem - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1986 - 2007
- Ligging: Huize Lieve Moenssens is gelegen dicht bij een residentiële wijk in Dilsen-Stokkem, op enkele kilometers van Maasmechelen Village.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



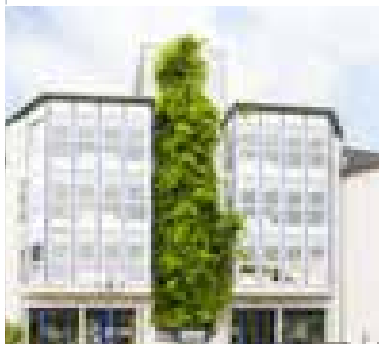
#### 48 - SZ AGO Kreischa

- Dresdner Strasse 4-6 -  
01731 Kreischa - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: AGO Kreischa is gelegen nabij het centrale park van Kreischa, op een tiental kilometer van Dresden.
- Uitbater: Een entiteit van de Alloheim-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



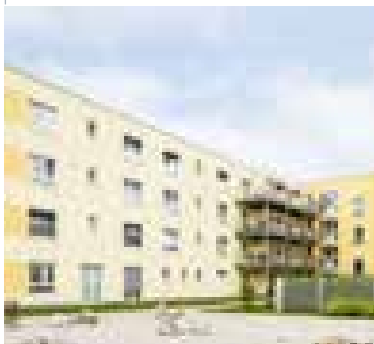
#### 49 - Bonn

- Hinter Hoben 179 - 53129 Bonn - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1994
- Ligging: Bonn is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van winkels.
- Uitbater: Alloheim (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



#### 50 - Goldene Au

- Bettelhecker Strasse 1 - 96515 Sonneberg - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Goldene Au is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van winkels, het station en het stadhuis.
- Uitbater: Volkssolidarität (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



#### 51 - Residentie 't Spelthof

- Kerkstraat 5 - 3211 Binkom - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1989 - 2012
- Ligging: Residentie 't Spelthof is gelegen naast een kerk, op een tiental kilometer van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpiagroep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



#### 52 - Residentie Twee Poorten

- Withuisstraat-Raeymaeckersvest - 3300 Tienen - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2014
- Ligging: Residentie Twee Poorten is gelegen in een residentiële wijk van het stadscentrum, in de onmiddellijke nabijheid van winkels, openbaar vervoer en het Regionaal Ziekenhuis Tienen.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpiagroep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



#### 53 - Residentie Demerhof

- Wissenstraat 20 - 3200 Aarschot - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2014
- Ligging: Residentie Demerhof is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het stadscentrum van Aarschot, op een twintigtal kilometer van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpiagroep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



#### 54 - De Notelaar

- Notelaar 1 - 2250 Olen - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: De Notelaar is gelegen in een residentiële wijk in Olen, in een groene omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de Armoneagroep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).





### 55 - Overbeke

- Spinnerijstraat - Bovenboekakker - 9230 Wetteren - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: Overbeke heeft een centrumligging naast de kerk van Overbeke, deelgemeente van Wetteren, op een tiental kilometer van Gent.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 56 - Halmolen

- Halmolenweg 68 - 2980 Halle-Zoersel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2013-2014
- Ligging: Halmolen is gelegen in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Halle-Zoersel (op een vijftiental kilometer van Antwerpen).
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 57 - Seniorenresidenz Mathilde

- Brandstraße 14 - 32130 Enger - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Mathilde is gelegen in Enger, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 58 - Die Rose im Kalletal

- Rosenweg 3 & 10 - 32689 Kalletal - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Die Rose im Kalletal is gelegen in Kalletal, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Medeor Seniorenresidenz (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 59 - Seniorenresidenz Klosterbauerschaft

- Heenfeld 5 - 32278 Kirchlegern - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Klosterbauerschaft is gelegen in Kirchlegern, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 60 - Senioreneinrichtung Haus Matthäus

- Biggestraße 65 - 57462 Olpe-Rüblinghausen - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Senioreneinrichtung Haus Matthäus is gelegen in Olpe-Rüblinghausen, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Katholische Hospitalgesellschaft (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



**61 - Bonifatius  
Seniorenzentrum**

- Schweitzerstraße 2 -  
53359 Rheinbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Bonifatius Seniorenzentrum is gelegen in Rheinbach, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Bonifatius Seniorendienste (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



**62 - Senioreneinrichtung  
Haus Elisabeth**

- Kölner Straße 3 - 5  
7482 Wenden-Rothemühle - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Senioreneinrichtung Haus Elisabeth is gelegen in Wenden-Rothemühle, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Katholische Hospitalgesellschaft (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



**63 - Seniorenresidenz  
Am Stübchenbach**

- Stübchenalstraße 10 -  
38667 Bad Harzburg - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Am Stübchenbach is gelegen in Bad Harzburg, in Nedersaksen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



**64 - Seniorenresidenz  
Kierspe**

- Montigny Allee 6 -  
58566 Kierspe - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: Seniorenresidenz Kierspe is gelegen in Kierspe, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Seniorenresidenz Kierspe (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



**65 - La Ferme Blanche**

- Rue Modeste Rigo 10 -  
4350 Remicourt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2004 / 2017
- Ligging: La Ferme Blanche is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Pousset (in de gemeente Remicourt), op een twintigtal kilometer van Luik.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



**66 - Villa Temporis**

- Excelsiorlaan 6-8 -  
3500 Hasselt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 / 2016
- Ligging: Villa Temporis is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 67 - Service-Residenz Schloss Bensberg

- Im Schlosspark 10 - 51429 Bergisch Gladbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2002/2003
- Ligging: Service-Residenz Schloss Bensberg is gelegen in een privépark, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Bergisch Gladbach.
- Uitbater: Schloss Bensberg Management GmbH (vast huurcontract van 25 jaar) en AachenMünchener Lebensversicherung (vast huurcontract van 7 jaar).



### 68 - Residentie Sporenpark

- Stationsstraat 20 - 3582 Beringen - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Residentie Sporenpark is gelegen op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 69 - Residentie de la Houssière

- Avenue de la Houssière 207 - 7090 's-Gravenbrakel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Résidence de la Houssière ligt in een groene omgeving nabij het centrum van 's-Gravenbrakel.
- Uitbater: Résidence de la Houssière SA (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



### 70 - Senior Flandria

- Baron Ruzettelaan 74 - 8310 Brugge - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1991
- Ligging: Senior Flandria is gelegen in een residentiële wijk in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



### 71 - Vinkenbosch

- Lindekensveldstraat 56 - 3510 Hasselt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Vinkenbosch is gelegen in een residentiële wijk met veel groen in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Kermt, deelgemeente van de stad Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 72 - Heydeveld

- Ringlaan 28 - 1745 Opwijk - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2005
- Ligging: Heydeveld heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in de nabijheid van het centrum van Opwijk. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel.
- Uitbater: Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW (langetermijnovereenkomst).



### 73 - Prinsenhof

- Heerbaan 375 - 3582 Koersel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: Prinsenhof heeft een goede ligging in een groene omgeving naast een park, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Koersel.
- Uitbater: WZC Prinsenhof VZW (langetermijnovereenkomst).



### 74 - Käthe-Bernhardt-Haus

- Ferdinand-Tönnies-Str. 1 - 25813 Husum - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Käthe-Bernhardt-Haus is gelegen in het centrum van Husum vlakbij het ziekenhuis Klinik Husum, in Schleswig-Holstein.
- Uitbater: Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e.V. (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 75 - Holland

- Javalaan 3-5 - 3743 HE Baarn - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Holland is gelegen in een historische villawijk naast het centrale park in Baarn, dichtbij Utrecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



### 76 - Benvenuta

- Bussumergrintweg 40 - 1217 BR Hilversum - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Benvenuta is rijksmonument dat gelegen is in een residentiële wijk vlakbij het centrum van Hilversum in de provincie Noord-Holland.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



### 77 - Residentie Poortvelden

- Jan Hammeneckerlaan 4-4A - 3200 Aarschot - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Residentie Poortvelden heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, op ongeveer 20 km van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



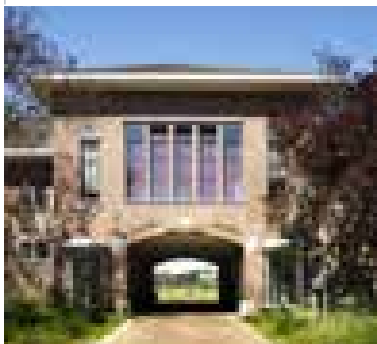
### 78 - Leopoldspark

- Koningstraat 39 - 3970 Leopoldsburg - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Leopoldspark heeft een uitstekende ligging in het centrum van Leopoldsburg, in de onmiddellijke nabijheid van het station, in de provincie Limburg.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



### 79 - Saksen Weimar

- Compagnieplaats 22 - 6822 Arnhem - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Saksen Weimar is een kazerne die helemaal herontwikkeld werd. Het is gelegen in een residentiële wijk vlakbij een park.
- Uitbater: Stepping Stones Home & Care (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



### 80 - Martha Flora Lochem

- Zutphenseweg 91 - 7241 Lochem - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Martha Flora Lochem heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk.
- Uitbater: Martha Flora (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



### 81 - Oosterzonne

- Nieuwstraat 2-6 - 3690 Zutendaal - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1996 / 2016
- Ligging: Oosterzonne is gelegen in het centrum van Zutendaal.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 82 - De Witte Bergen

- Diestweg 1 - 2460 Lichtaart - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: De Witte Bergen is gelegen in de bosrijke omgeving van Lichtaart, een deelgemeente van Kasterlee.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 83 - Seniorenhof

- Bilzersteenweg 306 - 3700 Tongeren - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Seniorenhof is gelegen in de landelijke omgeving rond Tongeren.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 84 - Beerzelhof

- Mechelbaan 53 - 2580 Beerzel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2000 - 2007
- Ligging: Beerzelhof bevindt zich in een groene omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 85 - Uilenspiegel

- Socialestraat 4 - 3600 Genk - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1967 / 1997 / 2010
- Ligging: Uilenspiegel heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in een groene omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 86 - Coham

- Meulenven 16 - 3945 Ham - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1995 / 2005 / 2010
- Ligging: Coham bevindt zich vlakbij een bosrijk gebied.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 87 - Sorgvliet

- Helen-Bosstraat 60 - 3350 Linter - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1999
- Ligging: Sorgvliet is gelegen in in een woonwijk in een landelijk gebied.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 88 - Ezeldijk

- Bogaardenstraat 13 - 3290 Diest - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Ezeldijk bevindt zich in een groene omgeving aan de rand van het stadscentrum van Diest, vlakbij het Warandepark.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 89 - Am Kloster

- Röderhofer Strasse 7 - 38820 Halberstadt - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2003
- Ligging: Am Kloster is gelegen aan de rand van het centrum van Halberstadt in de deelstaat Saksen-Anhalt.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



### 90 - Rosenpark

- Am kleinen Zeckernberg 1 - 91486 Uehlfeld - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2003
- Ligging: Rosenpark is gelegen vlakbij Höchststadt in de deelstaat Beieren. Het rustoord bevindt zich aan de rand van een residentiële wijk in een groene omgeving.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



### 91 - Patricia

- Bärenschanzstraße 44 - 90429 Neurenberg - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2003
- Ligging: Patricia is gelegen in een levendige residentiële wijk in Neurenberg (deelstaat Beieren), in de buurt van verschillende recreatiemogelijkheden.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



### 92 - St. Anna

- Am Brauhaus 1 - 91315 Höchststadt - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2002
- Ligging: St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van Höchststadt (deelstaat Beieren). Het rustoord bevindt zich in een groene omgeving.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



### 93 - Frohnau

- Welfenallee 37-43 - 13465 Berlijn - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1969 / 1992
- Ligging: Frohnau heeft een uitstekende locatie in Berlijn in de groene, residentiële wijk Frohnau.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



### 94 - Parc Imstenrade

- Parc Imstenrade 66 - 6418 PP Heerlen - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 1923 / 2000 / 2007
- Ligging: Parc Imstenrade omvat meerdere gebouwen bestemd voor huisvesting en zorg van senioren, waaronder ook een zorghotel en een intramurale zorgafdeling. Het historische hoofdgebouw is een rijksmonument.
- Uitbater: Een entiteit van de Vitalis-groep (langetermijnovereenkomst).



### 95 - Genderstate

- Maria van Bourgondiëlaan 8 - 5616 EE Eindhoven - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 1997-1998
- Ligging: Genderstate heeft een uitstekende, groene ligging naast een openbaar park. De site omvat twee gebouwen.
- Uitbater: Een entiteit van de Vitalis-groep (langetermijnovereenkomst)



### 96 - Petruspark

- Monseigneur Swinkelsstraat 2 - 5623 AP Eindhoven - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 1994 / 2016
- Ligging: Petruspark is gelegen in een woonwijk van Eindhoven. Het gebouw werd opgetrokken rond een omvangrijke binnentuin.
- Uitbater: Een entiteit van de Vitalis-groep (langetermijnovereenkomst).



### 97 - Residentie Den Boomgaard

- Stationstraat 2A - 3380 Glabbeek - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Het woonzorgcentrum heeft een uitstekende ligging in het centrum van de gemeente Glabbeek.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



### 98 - Les Jardins de la Mémoire

- Lenniksebaan 792 - 1070 Anderlecht - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2005
- Ligging: Het woonzorgcentrum is gelegen op de campus van de Université libre de Bruxelles ("ULB"), waar ook het Erasmusziekenhuis zich bevindt. Het is gespecialiseerd in de opvang van personen met dementie.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



### 99 - Residenz Zehlendorf

- Claszeile 40 - 4165 Berlijn - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1984 / 1993 / 2002
- Ligging: Het rustoord is gelegen in een groene, residentiële wijk van Berlijn. Het heeft een uitstekende ligging in de nabijheid van twee parken en een ziekenhuis.
- Uitbater: Een entiteit van de Aetas-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 100 - Spes Nostra

- Hindersteinlaan 30 - 3451 EZ Vleuten - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: De zorgresidentie is gelegen in een groene wijk vlakbij het historische centrum van de stad Utrecht. Het gebouw is een oud klooster dat helemaal werd gerenoveerd.
- Uitbater: Stepping Stones Home & Care (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



### 101 - Het Dokhuis

- Raadhuislaan 41-43-45-47 - 9665 JA Oude Pekela - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: De site is gelegen in het centrum van Oude Pekela en bestaat uit een medisch centrum en een zorgresidentie. Het medisch centrum omvat een apotheek, meerdere artspraktijken en een medisch analysecentrum.
- Uitbater: Stichting Oosterlengte en vijf andere uitbaters (langetermijnovereenkomsten).



### 102 - Villa Walgaerde

- Sweelincklaan 16 - 1217 BR Hilversum - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: Villa Walgaerde heeft een uitstekende ligging in een groene, residentiële wijk aan de rand van het stadcentrum van Hilversum. Het gebouw is een beschermd monument.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).





### 103 - Huize Dennehof

- Diedrichlaan 21 - 3971 PA Driebergen-Rijsenburg - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: /
- Ligging: Huize Dennehof is een kleinschalige woonzorglocatie in Driebergen-Rijsenburg. De site is gelegen naast een groot park.
- Uitbater: Een entiteit van de Het Gouden Hart-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



### 104 - Het Gouden Hart

- Koornmarkt 1 - 8261 JX Kampen - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: Het Gouden Hart is een rijksmonument dat een uitstekende ligging heeft in het historisch centrum van Kampen.
- Uitbater: Een entiteit van de Het Gouden Hart-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



### 105 - LTS Winschoten

- Poststraat 4 - 9671 EM Winschoten - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



### 106 - Martha Flora Hilversum

- Melkpad 24-26 - 1217 KD Hilversum - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



### 107 - Het Gouden Hart van Leersum

- Rijksstraat 46 - 3965 CR Leersum - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



### 108 - Residentie Blaret

- Zoomlaan 1 - 1640 Sint-Genesius-Rode - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: De site heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Sint-Genesius-Rode. Het woonzorgcentrum ligt ingebed in een groot privépark met vijver.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



## 109 - Oeverlanden

- Reestlaan 2 -  
7944 BB Meppel - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 1970 / 2004 /  
2012 / 2016
- Ligging: Zorgvastgoedsite  
Oeverlanden is gelegen in het  
centrum van Meppel, in de omgeving  
van het Wilhelminapark.
- Uitbater: Zorggroep Noorderboog  
(langetermijnovereenkomst van  
18 jaar).



## 110 - Seniorenresidenz Laurentiusplatz

- Auer Schulstraße 12, Osterfelder  
Straße 11-15 - 42103 Wuppertal-  
Elberfeld - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1998
- Ligging: De site (een beschermd  
monument) heeft een uitstekende  
ligging in het historische centrum van  
Wuppertal-Elberfeld.
- Uitbater: Een entiteit van de groep  
Medeor Seniorenresidenzen  
(langetermijnovereenkomst van  
25 jaar).



### 1 - Zavel

- Bodenbroekstraat 22-25 - Ruisbroeckstraat 63-67 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2003 - 2004
- Ligging: Ideaal gelegen gebouw op de hoek van de hoog aangeschreven wijk van de Grote Zavel, een zeer centrale handelswijk in het centrum van Brussel.
- Beschrijving: Gebouw met 30 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een



### 2 - Complex Laken-Nieuwbrug

- Lakenstraat 89-117-119-123-125 - Circusstraat 25-29 -
- Nieuwbrugstraat 3-3A - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1993 - 2015
- Ligging: Nabij het De Brouckèreplein, de Koninklijke Vlaamse Schouwburg, de Grote Markt van Brussel en de Albert II-laan, met een prachtig uitzicht op de tuinen van de Nieuwbrug.
- Beschrijving: Gebouwen die door Europese architecten werden getekend met 42 appartementen en handels- en kantoorruimtes.



### 3 - De Goede 24-28

- Filips de Goedestraat 24-28 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990
- Ligging: Gebouw gelegen in de wijk van de Wetstraat en van de Regentlaan, dicht bij de Europese instellingen en de Leopoldwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 15 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.



### 4 - Lombard 32

- Lombardstraat 32 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1995
- Ligging: Gebouw dicht bij de Grote Markt van Brussel, op de hoek van de Lombardstraat en van de Stooftstraat, in een toeristische en levendige wijk van de hoofdstad.
- Beschrijving: Gebouw met 13 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers. De voorgevel van het gebouw is geklasseerd door de stad Brussel (vanaf de eerste verdieping).



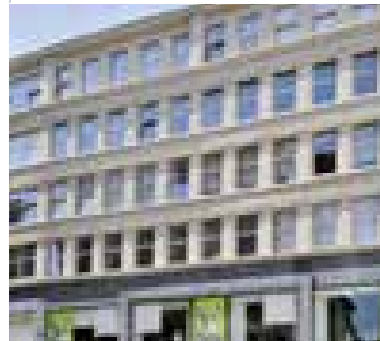
### 5 - Complex Louiza 331-333

- Louizalaan 331-333 - Jordaensstraat 10 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2000
- Ligging: Complex gelegen tussen de Louizalaan en de Jordaensstraat.
- Beschrijving: Gemengd complex bestaande uit een gebouw vooraan aan de Louizalaan met 5 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen, een centraal gelegen gebouw (oorspronkelijk stallen) met kantoorruimtes en achteraan een eengezinswoning die uitgaat op de Jordaensstraat.



### 6 - Zaterdagplein 6-10

- Zaterdagplein 6-10 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: Gedeeltelijk gerenoveerd in 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in het hart van het toeristische centrum, nabij de oude Vismarkt van Brussel en de Grote Markt.
- Beschrijving: Gebouw met 24 appartementen, verdeeld over 6 verdiepingen, en een handelsgelijkvloers en handelsruimte op de 1<sup>ste</sup> verdieping.



## 7 - Broqueville 8

- de Broquevillelaan 8 - 1150 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1959 - gedeeltelijk gerenoveerd in 2008
- Ligging: Gebouw gelegen in de buurt van het Montgomeryplein.
- Beschrijving: Gebouw met een klassieke configuratie in mede-eigendom waarvan Aedifica 6 appartementen bezit.



## 8 - Batavieren 71

- Batavierenstraat 71 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: gedeeltelijk gerenoveerd in 1996 en 2011
- Ligging: Gebouw gelegen op de hoek van de Batavierenstraat en de Tervurenlaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.



## 9 - Tervuren 103

- Tervurenlaan 103 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990 (renovatie) - 1995 (renovatie), 2011 (gedeeltelijk gerenoveerd)
- Ligging: Gebouw op de hoek van de Legerlaan en de Tervurenlaan.
- Beschrijving: Geheel bestaande uit 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen, alsook een handelsgelijkvloers.



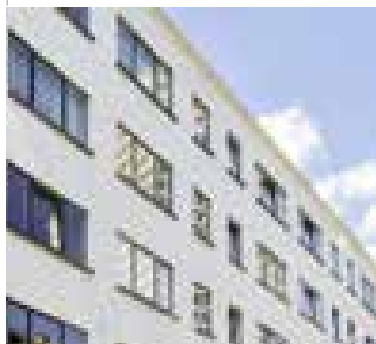
## 10 - Louis Hap 128

- Louis Hapstraat 128 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990 (renovatie) - 2011/2012 (renovatie)
- Ligging: Gebouw gelegen in een residentiële straat die het Sint-Pietersplein met de Oudergemsesteenweg verbindt.
- Beschrijving: Gebouw met 7 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.



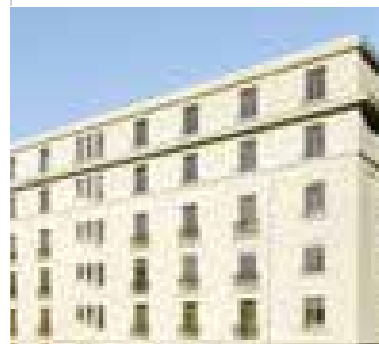
## 11 - Hoogstraat

- Hoogstraat 39-51 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1961 - 1985 (renovatie) - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in het hoger gelegen gedeelte van de Hoogstraat, dicht bij de Zavel.
- Beschrijving: Gebouw met 20 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



## 12 - Residentie Palace

- Etterbeeksesteenweg 62 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Gebouw gelegen in het hart van de Leopoldwijk en nabij de Europese instellingen en het Schuman-station.
- Beschrijving: Prestigieus gebouw met 57 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



### 13 - Churchill 157

- Winston Churchillaan 157 - 1180 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1974 - gedeeltelijk gerenoveerd in 2011 en 2012
- Ligging: Gebouw gelegen in de wijk Churchill/Molière te Ukkel met een zicht op
- het Montjoiepark dat vanuit de privétuin toegankelijk is.
- Beschrijving: Gebouw met 22 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 9 verdiepingen.



### 14 - Oudergem 237-239-241-266-272

- Oudergemsesteenweg - 237-239-241-266-272 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: Einde van de 19<sup>de</sup> eeuw - diverse renovaties tussen 1999 en 2004
- Ligging: Gebouwen nabij De Jacht, de Europese wijk en het Jubelpark.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen in Brusselse stijl van de 19<sup>de</sup> eeuw (gedeeltelijk in mede-eigendom).



### 15 - Edison

- Avenue Sergent Vrithoff 123-129 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 1972 - 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gebouw met 7 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.



### 16 - Verlaine/Rimbaud/ Baudelaire

- Avenue Sergent Vrithoff 131-143 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 1998
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gemengd gebouw met 21 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 5 verdiepingen.



### 17 - Ionesco

- Boulevard de la Meuse 81 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: Gebouw met 10 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen.



### 18 - Musset

- Rue Henri Bles 140 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 2002
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gebouw met 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.



## 19 - Giono & Hugo

- Rue Capitaine Jomouton 30-32 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 2004 - 2005
- Ligging: Complex gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: 2 aanpalende residentiële gebouwen met bijna identieke configuratie en afwerking, met 15 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.



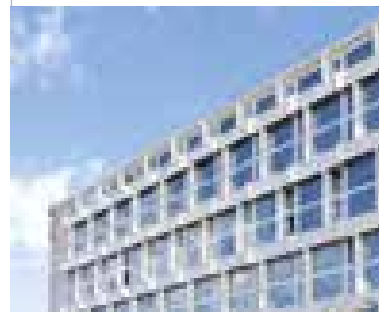
## 20 - Antares

- Rue Champêtre 46 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 1956 - 1994
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: Opbrengsteigendom bestaande uit 7 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.



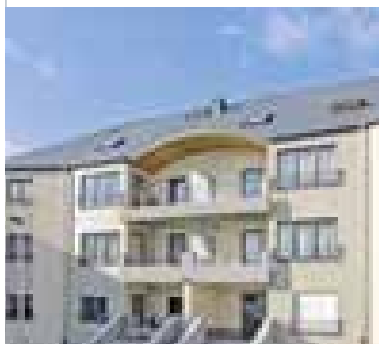
## 21 - Ring

- Plantin en Moretuslei 107-115 - 2018 Antwerpen
- Bouw / renovatiejaar: 1993 - 1994 (renovatie) - 2015
- Ligging: Complex gelegen naast de invalswegen naar het centrum van Antwerpen, vlakbij de Ring, maar de diamantwijk, het centraal station van Antwerpen en de kantoren aan het Kievitplein.
- Beschrijving: Complex in 2 delen waarvan het eerste deel bestaat uit handelszaken en een hotel en het tweede in mede-eigendom wordt gehouden (87 appartementen in het bezit van Aedifica).



## 22 - Residentie Gauguin et Manet

- Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 Aarlen
- Bouw / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Gebouw gelegen in een nieuwe verkaveling op minder dan 1 km van het stadscentrum van Aarlen.
- Beschrijving: Gebouw met 35 appartementen verdeeld over 2 blokken met elk 4 bovengrondse verdiepingen.



## 23 - Residentie de Gerlache

- Leuvensesteenweg 710-732 - 1030 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2011
- Ligging: Gebouw gelegen in de nabijheid van de Europese wijk te Brussel en de NAVO.
- Beschrijving: Laagenergiegebouw met 75 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen, 4 handelsruimtes en een ruimte voor vrije beroepen.



## 24 - Complex Opperstraat

- Opperstraat 5, 21-35, 39-45 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1985 tot 1995 - 2011/2012 (gedeeltelijk gerenoveerd) - 2015 (lopende renovatie)
- Ligging: Geheel van gebouwen gelegen in een rustige zijstraat van de Elsensteeweg en de Louizalaan.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen en gebouwen bestaande uit 116 appartementen en een private fitnessruimte.



### 25 - Louiza 130

- Louizalaan 130 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: Einde van de 19<sup>de</sup> eeuw - 1996 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 9 gemeubelde appartementen verdeeld over 3 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



### 26 - Louiza 135

- Louizalaan 135 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1996 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 31 gemeubelde appartementen verdeeld over 12 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



### 27 - Louiza 270

- Louizalaan 270 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1996 - 2012 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 14 gemeubelde appartementen en een klein handelsgelijkvloers.



### 28 - Dal 48

- Dalstraat 48 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1993
- Ligging: Gebouw gelegen in een aangename, groene wijk nabij de Louizalaan, de abdij van Terkameren en het Flageyplein.
- Beschrijving: Gebouw met 6 gemeubelde appartementen.



### 29 - Livorno 16-18

- Livornostraat 16-18 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2004
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met in totaal 16 gemeubelde appartementen.



### 30 - Freesias

- Freesiastraat 18 - 1030 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in de Bloemenwijk in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.
- Beschrijving: Gebouw met 37 gemeubelde appartementen.



## 31 - Heliotropen

- Heliotropenlaan 35 - 1030 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1979
- Ligging: Gebouw gelegen in de Bloemenwijk in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.
- Beschrijving: Gebouw met 25 gemeubelde appartementen.



## 32 - Livorno 20-24

- Livornostraat 20-24 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met in totaal 15 gemeubelde appartementen.



## 33 - Livorno 14

- Livornostraat 14 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 gemeubelde appartementen.



## 34 - Residentie Chamaris

- Aarlenstraat 39 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen in het centrum van de Leopoldwijk te Brussel, de voornaamste zakenwijk van Brussel, en naast de belangrijkste instellingen van de Europese Unie.
- Beschrijving: Gebouw met 23 gemeubelde appartementen en 1 handelsgelijkvloers.



## 35 - Stephanie's Corner

- Jean Stasstraat / Dejonckerstraat - 1060 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, nabij de winkels van de Louizalaan.
- Beschrijving: Gebouw met 27 appartementen, 3 commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen.





### 1 - Hotel Martin's Brugge

- Oude Burg 5 - 8000 Brugge
- Bouw / renovatiejaar: 2005 - 2009
- Ligging: Driesterrenhotel gelegen in het hart van het oude Brugge, nabij het Belfort en het historische centrum.
- Beschrijving: Hotel van 199 kamers (na uitbreiding via het in 2008 verworven hotel De Tassche), 8 seminariezalen, een centraal deel en 3 bijgebouwen voor hotelfuncties. Het gebouw wordt ter beschikking gesteld aan Martin's Hotels, in overeenstemming met een erfpachtvereenkomst van 36 jaar (met een optie tot verlenging). Het hotel wordt uitgebaat door Martin's Hotels.



### 2 - Martin's Klooster

- Onze-Lieve-Vrouwstraat 18 - 3000 Leuven
- Bouw / renovatiejaar: 2003 - 2012
- Ligging: Viersterrenhotel gelegen in het hart van het historische centrum van Leuven ("eiland van de Dijle").
- Beschrijving: Hotel met 103 kamers en suites en een nieuw conference center, een loungebar, een nieuwe hoofdingang en een nieuwe orangerie die gebruikt wordt voor evenementen. Het gebouw wordt ter beschikking gesteld aan Martin's Hotels, in overeenstemming met een erfpachtvereenkomst van 36 jaar (met een optie tot verlenging). Het hotel wordt uitgebaat door Martin's Hotels.



### 3 - Carbon

- Europalaan 38 - 3600 Genk
- Bouw / renovatiejaar: 2008
- Ligging: Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Genk.
- Beschrijving: Hotel met 60 kamers en suites, een restaurant en één van de mooiste wellnesscentra van België. Het gehele complex wordt uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 4 - Eburon

- De Schiervelstraat 10 - 3700 Tongeren
- Bouw / renovatiejaar: 2008
- Ligging: Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Tongeren.
- Beschrijving: Hotel met 52 kamers en suites. Het gehele complex wordt uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 5 - Ecu

- Europalaan 46 - 3600 Genk
- Bouw / renovatiejaar: 1992
- Ligging: Budgethotel van uitstekende kwaliteit in het stadscentrum van Genk.
- Beschrijving: Het hotel, met 51 kamers, wordt uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 6 - Eurotel

- Koning Albertlaan 269 - 3620 Lanaken
- Bouw / renovatiejaar: 1987 - 2007 - 2010
- Ligging: Viersterrenhotel gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht.
- Beschrijving: Hotel met 79 kamers die alle recent gerenoveerd zijn, een restaurant en een wellness- en sportcentrum. Het gehele complex wordt uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 7 - Villa Bois de la Pierre

- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Waver
- Bouw / renovatiejaar: 1955 - 1987
- Ligging: Villa naast het rustoord Bois de la Pierre.
- Beschrijving: Villa Bois de la Pierre is gelegen naast het rustoord Bois de la Pierre. De villa bestaat uit 4 appartementen en uit kantoorruimten.



### 8 - Duysburgh

- Duysburghstraat 19 - 1090 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: -
- Ligging: het gebouw is gelegen naast het rustoord Aux Deux Parcs.
- Beschrijving: Duysburgh is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdparc en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmannziekenhuis. Dit gebouw zal geïntegreerd worden in het rustoord Aux Deux Parcs.



### 9 - Résidence du Lac

- Tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat - 1050 Brussel
- Ligging: Terrein gelegen tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat.
- Beschrijving: Dit terrein is gelegen in een hoog aangeschreven wijk nabij de Louizalaan, de Vijvers van Elsene en de Abdij Ter Kameren. Een residentieel project op dit terrein, dat nu verhuurd is, wordt bestudeerd.



## 6. BEHEERTEAM

### 6.1 INTERNE ORGANISATIE VAN AEDIFICA

De vennootschap is gestructureerd zoals getoond in onderstaand organigram.

Elk onderdeel van het organigram wordt in de volgende paragrafen uitgelegd. Het onderdeel “Operations” waartoe een dertigtal mensen behoren, vertegenwoordigt het grootste deel van Aedifica’s personeelsbestand.

#### OPERATIONS

Het dagelijkse beheer van de vastgoedportefeuille van Aedifica in België, Duitsland en Nederland staat onder leiding van de COO.

De functie van Valuation & Asset Manager werd aan het einde van het vorige boekjaar gecreëerd om de dialoog te optimaliseren tussen de Vennootschap en de onafhankelijke experts die het vastgoed evalueren in alle landen waar Aedifica gevestigd is.

#### Operations Belgium

De dagelijkse activiteiten van Aedifica in België betreffen voornamelijk het beheer van de huisvesting voor senioren en het beheer van de appartementengebouwen.

Inzake de huisvesting voor senioren in België heeft Aedifica contracten van lange duur (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) afgesloten met professionele, gespecialiseerde operatoren die eveneens het onderhoud van de gebouwen verzorgen (triple net contracten). Aedifica staat dus niet in voor het dagelijks beheer van deze gebouwen, maar de Vennootschap controleert wel de kwaliteit ervan via regelmatige bezoeken (onder meer in het kader van de periodieke waardering van de portefeuille en van de opvolging van lopende uitbreidings- en/of renovatieprojecten). Hoewel het om triple net overeenkomsten gaat, dringt de Vennootschap er sterk op aan zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operatoren nieuwe projecten te ontwikkelen. Deze praktijk maakt het mogelijk een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen op lange termijn bieden. Dit soort samenwerking omhelst alle aspecten die eigen zijn aan de uitvoering van vastgoedprojecten, of ze nu van technische, juridische, organisatorische of andere aard zijn. Dit soort projecten leveren het essentiële deel van de tabel van “lopende renovatieprojecten”.

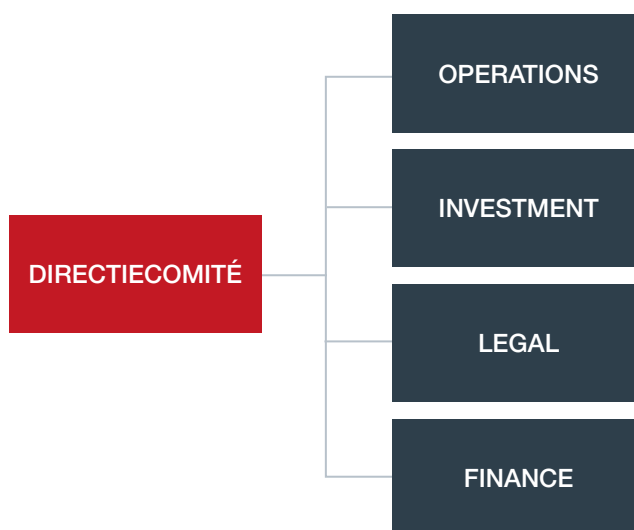
Zowel het beheer van de relaties met de exploitanten, als het beheer van de lopende renovatieprojecten wordt toevertrouwd aan het Asset Management Senior Housing team, dat tijdens het vorige boekjaar werd opgericht.

Voor het commercieel beheer van de appartementengebouwen beschikt Aedifica over de diensten van een Sales & Marketing Manager die de verhuringen verzekert dankzij rechtstreeks contact met de huurders en de vastgoedmakelaars. Hij wordt bijgestaan door een intern commercieel team.

Het technisch beheer van de appartementengebouwen (“technical property management”) houdt voornamelijk het volgende in: het beheer als goede huisvader van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen, de opvolging en het afsluiten van contracten van onderhoud en van technische controle, het beheer van schadegevallen in het kader van de verzekeringen, de bijstand bij aankomst en vertrek van huurders. Voor dit “technical property management” doet Aedifica beroep op zowel haar eigen property managementteam als externe beheerders die onder voortdurend toezicht staan van voornoemd team, dat hun prestaties coördineert en de kwaliteit ervan controleert.

Het administratief en boekhoudkundig beheer (“administrative property management”) houdt voornamelijk het volgende in: het invorderen van de huurgelden en de indexaties, het opvragen van voorschotten voor lasten, de driemaandelijkse afsluiting van de gemeenschappelijke lasten, de terugvordering van belastingen, de uitwerking van het budget van de gemeenschappelijke lasten en de opvolging van de betalingen door de huurders. Aedifica doet hiervoor eveneens beroep op haar Property Accounting Manager en zijn team.

Wanneer de Vennootschap een beroep doet op externe beheerders van gebouwen, gebeurt de selectie hiervan op basis van offerteaanvragen en hun reputatie op de Belgische markt. Met deze beheerders worden in principe contracten afgesloten voor een duur van 1 jaar, met mogelijkheid tot verlenging. Om het risico inzake beheer te beperken, heeft Aedifica haar portefeuille verdeeld over diverse beheerders, onder meer in functie van hun specialiteiten of hun locatie. Deze beheerders krijgen als opdracht om ofwel het volledig dagelijks beheer van de gebouwen op administratief en/of technisch vlak ofwel enkel het dagelijks beheer op technisch vlak waar te nemen. Dit laatste is het geval wanneer Aedifica het administratief en boekhoudkundig beheer geïnternaliseerd heeft. Aedifica controleert hun prestaties via een periodieke rapportering, maar ook door regelmatige punctuele controles. De



bezoldiging van de externe beheerders wordt bepaald in verhouding tot de ontvangen huurgelden. Deze bezoldiging bedraagt globaal gezien 7 k€ (inclusief BTW) over het boekjaar 2016/2017, hetzij 2% van de nettohuurinkomsten van de betrokken gebouwen. In de loop van de laatste jaren heeft Aedifica stapsgewijs het grootste deel van de taken die voorheen aan externe beheerders werden toevertrouwd, geïnternaliseerd. De enige beheerder van gebouwen die thans door Aedifica in België is aangesteld voor de gebouwen in volledige eigendom, is de volgende:

#### **Pianissimo**

Rue des Fabriques 1  
6747 Saint-Léger, België  
Voor het gebouw Residentie Gauguin et Manet.

Het beheer van de gebouwen in mede-eigendom vertrouwt Aedifica toe aan externe beheerders die gekozen werden tijdens de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars.

Daarnaast doet Aedifica beroep op een Duitse en een Nederlandse dienstverlener voor ondersteuning bij het beheer van twee specifieke sites.

Op de hotels zijn dezelfde beheerprincipes van toepassing als die voor de huisvesting voor senioren. Op de andere gebouwen zijn de principes van de appartementsgebouwen van toepassing.

#### **Operations Germany**

De gebouwen in Duitsland volgen dezelfde beheerprincipes als de hierboven vermelde principes voor de huisvesting voor senioren in België. De huurovereenkomsten die zijn afgesloten met de operatoren zijn ook hier niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten, maar van het double net-type, in tegenstelling tot de triple net-overeenkomsten in België. Dit wil zeggen dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste zijn van de eigenaar.

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

#### **Operations The Netherlands**

De gebouwen in Nederland volgen dezelfde beheerprincipes als de hierboven vermelde principes voor de huisvesting voor senioren in België. De huurovereenkomsten die zijn afgesloten met de operatoren zijn ook hier over het algemeen niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van het triple net-type (zoals in België).

Sinds begin 2016 beschikt Aedifica over een Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) die de Nederlandse vastgoedactiva op haar balans draagt. Ze beschikt over de expertise van lokale consultants en die van haar moedervernootschap. Aedifica heeft het voornemen om een plaatselijk managementteam op te starten van zodra de omvang van de Nederlandse portefeuille dat rechtvaardigt.

#### **INVESTMENT**

De "Investment"-aspecten van de operationele activiteit van de Vennootschap worden toevertrouwd aan Aedifica's Investment Officer en zijn team. Hij is het bevoorrecht aanspreekpunt voor nieuwe investeringsopportuniteiten, zowel in België als in het buitenland: hij filtert de dossiers en voert de voorafgaande studies uit voor de presentatie van deze dossiers aan het directiecomité en vervolgens, in voorkomend geval, voor het investeringscomité en voor de raad van bestuur. Daarnaast coördineert de Investment Officer, of (voor Aedifica's internationale operaties) de International M&A Officer, de verschillende aspecten van de due-diligence-audits, in nauwe samenwerking met de andere betrokken leden van het team van de Vennootschap. Daarbij doet hij een beroep op externe specialisten, in functie van de kenmerken van de dossiers. Sinds midden 2016 beschikt Aedifica over een International M&A Officer die de internationale groei van de Groep mee ondersteunt.

De Investment Officer en de International M&A Officer werken onder leiding van de CEO.

#### **LEGAL**

De "Legal"-aspecten van de operationele activiteiten van Aedifica worden toevertrouwd aan een team onder leiding van de CLO. Hun taak omvat zowel het dagelijkse juridische beheer van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen ("corporate housekeeping") als de bijstand aan de andere aspecten van de operationele activiteiten ("legal support"). Dat laatste beslaat voornamelijk de realisatie van juridische due-diligence-audits ("legal due diligence" van investeringsdossiers in België, bijgestaan door externe specialisten in functie van de kenmerken van de dossiers), de redactie van overeenkomsten en (sporadisch) het beheer van geschillen. Daarnaast worden ook de verzekeringsdekkingen hier gecentraliseerd. De CLO vervult eveneens de functies van Secretaris-Generaal van de raad van bestuur en van Compliance Officer.

#### **FINANCE**

De "Finance"-aspecten van de operationele activiteiten van Aedifica beslaan talrijke disciplines die onder toezicht staan van de CFO, zoals de financiering van de dagelijkse activiteiten en van de investeringen, boekhouding, fiscaliteit, "cash management", interne rapportering, controlling, externe financiële communicatie en relaties met investeerders, en beheer van vorderingen ("credit control"). Daarnaast is ook het beheer van human resources, IT en het wagenpark hier gecentraliseerd.

### **7. VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDDESKUNDIGEN<sup>1</sup>**

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 30 juni 2017 voor te leggen.

# 1.545 Mio €

REËLE WAARDE VAN DE  
PORTEFEUILLE

Aedifica heeft aan elk van de vier vastgoeddeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid<sup>2</sup>) 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 vier schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 1.544.849.109 €<sup>3</sup> op 30 juni 2017, waarvan 1.527.674.588 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>4</sup>. De contractuele huurgelden bedragen 86.524.648 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,66%<sup>5</sup> 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 87.613.760 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,74%<sup>6</sup> 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 30 juni 2017 van het door de Crombrughe & Partners NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 475.757.500 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten<sup>7</sup>) op 488.123.000 miljoen €.

Michaël Zapatero en Karen Cox  
29 augustus 2017

## OPINIE VAN STADIM CVBA

De reële waarde op 30 juni 2017 van het door Stadim CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 703.681.609 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten<sup>8</sup>) op 721.661.587 miljoen €.

Dave Verbist en Katrien Van Grieken, MRE  
29 augustus 2017

## OPINIE VAN CBRE GMBH

De reële waarde op 30 juni 2017 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 208.890.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten<sup>9</sup>) op 223.634.818 miljoen €.

Sandro Höselbarth en Tim Schulte  
29 augustus 2017

## OPINIE VAN DTZ ZADELHOFF VOF:

De reële waarde op 30 juni 2017 van het door DTZ Zadelhoff VOF gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 156.520.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten<sup>10</sup>) op 161.820.000 miljoen €.

Paul Smolenaers en Fabian Pauwelse  
29 augustus 2017

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrughe & Partners NV, Stadim CVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de vier bovengenoemde onafhankelijke vastgoeddeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.
2. De "investeringswaarde" wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.
3. De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "II.A. Activa bestemd voor verkoop").
4. 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.
5. 5,65% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.
6. 5,72% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.
7. 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 residentieële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.
8. Zie voetnoot 7 hierboven.
9. Voetnoten 7 en 8 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.
10. Voetnoten 7 en 8 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Nederland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.



# Aedifica op de beurs

**2,9%**

BRUTODIVIDENDRENDEMENT OP  
30 JUNI 2017

**76,37 €**

BEURSKOERS  
OP 30 JUNI 2017

**17.975.820**

TOTAAL AANTAL BEURSGENOTEERDE  
AANDELEN OP 30 JUNI 2017

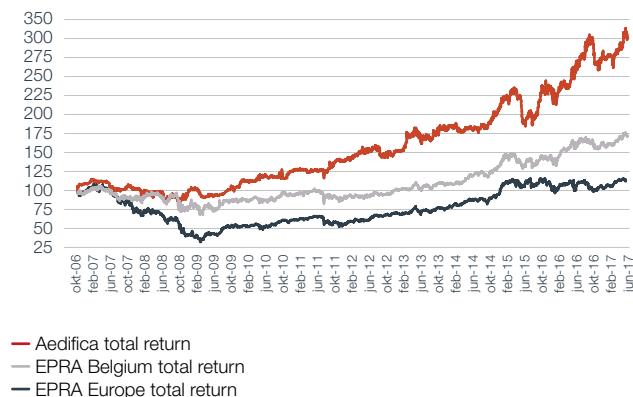
**1,4 miljard €**

BEURSKAPITALISATIE OP  
30 JUNI 2017

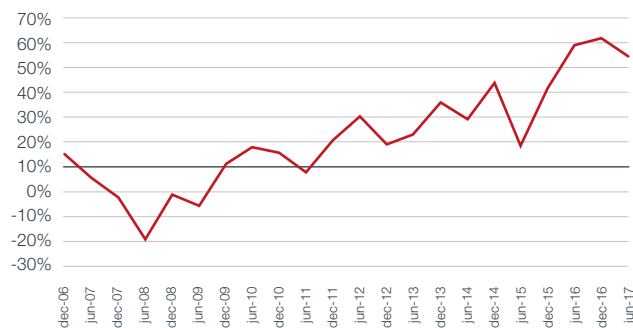


# Aedifica op de beurs

**Vergelijking - indexen in total return vanaf 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2017**



**Premie en discount van de beurskoers ten opzichte van de nettoactiefwaarde per aandeel**



Aedifica biedt de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.

De gediversifieerde investeringspolitiek van Aedifica (zie afdeling "Strategie" van het beheersverslag) de aandeelhouder een unieke investering waarbij alle voordelen van een optimaal onroerend inkomen gepaard gaan met een beperkt risicoprofiel. Aedifica heeft immers een structuur die tegelijkertijd een aantrekkelijk rendement, groei- en meerwaardemogelijkheden, en een terugkerend dividend kan bieden.

Volgens de "Weekly table value" (op 1 september 2017 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 3<sup>de</sup> grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.



HET GOUDEN HART  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN



## 1. BEURSKOERS EN VOLUME

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Sindsdien heeft Aedifica vier 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 €.
- 28 maart 2017: uitgifte van 3.595.164 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 61,00 € per aandeel, voor een brutobedrag van 219 miljoen €.

Op 30 juni 2017 is Aedifica opgenomen in de Bel Mid Index met een gewicht van ca. 5,8%.

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2017 (76,37 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 49% tegenover het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\*;
- premie van 55% tegenover het nettoactief per aandeel.

De hierboven vermelde premies houden geen rekening met de onthechting van coupon nr.17 die in maart 2017 plaatsvond en die in principe in november 2017 betaald wordt.

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, 29 juni 2015 en 28 maart 2017 vertegenwoordigden) en 30 juni 2017, is de koers van het Aedifica-aandeel met 120,2% gestegen, tegenover een stijging van 30,4% voor de Bel Mid-index en een daling van 20,8% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

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.

## Aandeel Aedifica

	30 juni 2017	30 juni 2016
Slotkoers (in €)	76,37	69,68
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	51,30	44,98
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	48,9 %	54,9 %
Nettoactiefwaarde per aandeel* (in €)	49,40	41,64
Premie (+) / Discount (-)	54,6 %	67,3 %
Beurskapitalisatie	1.372.813.373	987.517.176
Free float <sup>1</sup>	100,00 %	100,00 %
Totaal aantal genoteerde aandelen	17.975.820	14.172.176
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	17.975.820	14.192.032
Gemiddeld dagelijks volume	17.818	16.741
Omloopsnelheid <sup>2</sup>	32,3 %	30,6 %
Brutodividend per aandeel (in €) <sup>3</sup>	2,25	2,10
Brutodividendrendement <sup>4</sup>	2,9 %	3,0 %

1. Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 31 maart 2017.
2. Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.
3. 2016/2017: dividend voorgesteld aan de gewone algemene vergadering, verdeeld over twee coupons (coupon nr.17: 1,66 €; coupon nr.18: 0,59 €).
4. Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

## Aantal aandelen

	30 juni 2017	30 juni 2016
Aantal aandelen in omloop <sup>1</sup>	17.975.820	14.192.032
Totaal aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
Aantal beursgenoteerde aandelen <sup>3</sup>	17.975.820	14.172.176
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	15.235.696	14.122.758
Aantal dividendrechten <sup>2</sup>	15.323.388	14.186.987

1. Na aftrek van de eigen aandelen.
2. Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.
3. 19.856 aandelen werden op de beurs genoteerd op 2 november 2016. 122.672 aandelen werden op de beurs genoteerd op 2 december 2016. 65.952 aandelen werden op de beurs genoteerd op 12 december 2016. 3.595.164 aandelen werden op de beurs genoteerd op 28 maart 2017.



SPES NOSTRA  
NEDERLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

**100%**

FREE FLOAT

## 2. DIVIDENDBELEID

Aedifica heeft de verplichting om haar winst grotendeels uit te keren in de vorm van een dividend (zie "uit te keren resultaat" in het lexicon). Het brutodividend dat op het einde van het boekjaar 2016/2017 wordt voorgesteld, bedraagt 2,25 € per aandeel (2006/2007: 1,48 € per aandeel; 2007/2008: 1,71 € per aandeel; 2008/2009: 1,80 € per aandeel, 2009/2010: 1,82 € per aandeel; 2010/2011: 1,82 € per aandeel, 2011/2012: 1,86 € per aandeel; 2012/2013: 1,86 € per aandeel; 2013/2014: 1,90 € per aandeel; 2014/2015: 2,00 € per aandeel; 2015/2016: 2,10 € per aandeel) en wordt vermeld in toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening. Het wordt verdeeld over twee coupons (coupon nr.17: 1,66 €; coupon nr.18: 0,59 €). Het dividend zal 5 werkdagen na de datum van de gewone algemene vergadering (statutair vastgelegd op de vierde vrijdag van oktober) worden uitbetaald. Dit jaar zal het dividend met betrekking tot het boekjaar 2016/2017 in principe worden uitbetaald vanaf 6 november 2017.

Aangezien Aedifica een GW is die meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille in zorgvastgoed investeert, bedraagt de roerende voorheffing 15%. De lezer wordt verwezen naar sectie 5 van het hoofdstuk "Permanente documenten" en naar sectie 4.2 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag voor meer informatie over de fiscale behandeling van het dividend, met name voor de aandeelhouders die als natuurlijke personen in België gevestigd zijn. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, zal het nettodividend 1,4110 € bedragen voor coupon nr.17 en 0,5015 € voor coupon nr.18.

### 3. AANDEELHOUDERSCHAP

Sinds 28 maart 2017 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100% (toestand op 30 juni 2017, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 28 maart 2017). De transparantiemeldingen alsook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. Tot op de datum van de afsluiting van dit jaarlijks financieel verslag (4 september 2017) heeft de Vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 28 maart 2017.

### 4. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER<sup>1</sup>

Gewone algemene vergadering 2017	27 oktober 2017
Betaalbaarstelling van het dividend - Coupons met betrekking tot het boekjaar 2016/2017	
• Datum coupononthechting ("ex-date")	2 november 2017
• Registratiedatum ("record date")	3 november 2017
• Betaaldatum van het dividend ("payment date")	Vanaf 6 november 2017
Tussentijdse verklaring	14 november 2017
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2017	21 februari 2018
Tussentijdse verklaring	16 mei 2018
Jaarlijks persbericht	5 september 2018
Jaarlijks financieel verslag 2017/2018	September 2018
Gewone algemene vergadering 2018	26 oktober 2018
Dividend – Coupon met betrekking tot het boekjaar 2017/2018 ("ex-date")	1 november 2018

Financiële dienst voor de betaling van de coupon: Bank Degroof Petercam (main paying agent) of eender welke andere financiële instelling

1. Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



# Verklaring inzake corporate governance

**9 leden**

VAN DE RAAD VAN BESTUUR

**5 onafhankelijken**

OP 10 BESTUURDERS

**44%**

GENDERDIVERSITEIT VAN  
DE RAAD VAN BESTUUR

**4 leden**

VAN HET DIRECTIECOMITÉ



# Verklaring inzake corporate governance



SENIORENRESIDENZ LAURENTIUSPLATZ  
DUITSLAND –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN



LES JARDINS DE LA MÉMOIRE  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

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

## 1. REFERENTIECODE

Aedifica leeft de principes van de Code 2009 na, die op 12 maart 2009 gepubliceerd is, en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de Vennootschap. Aedifica wenst de aanbevelingen van bovenstaande Code op te volgen.

Het koninklijk besluit van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 bevestigd als enige toepasselijke code. De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de website van het Belgisch Staatsblad, alsook op [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door de raad van bestuur van Aedifica. Het doel ervan is volledige informatie te verschaffen over de principes van deugdelijk bestuur die binnen de Vennootschap van toepassing zijn. Het Charter is integraal beschikbaar op de website van Aedifica ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)). Het Charter werd het laatst aangepast op 20 februari 2017.

## 2. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHER

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

### 2.1 RISICOBEEHER EN INTERNE CONTROLE

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

In deze materies bestaat het Belgisch wettelijk kader uit:

- De wet van 17 december 2008 die een auditcomité in beursgenoteerde en financiële bedrijven invoert (toepassing van de Europese Richtlijn 2006/43 met betrekking tot de financiële controle van bedrijven);

- De wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector (de zogenaamde wet “deugdelijk bestuur”).

Dit kader wordt vervolledigd (situatie op 30 juni 2017) door:

- De Belgische Corporate Governance Code 2009;
- De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Conform artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 beschikt de Vennootschap over de volgende internecontrolefuncties:

#### Risicobeheerfunctie

De risicobeheerfunctie beoogt de implementatie van maatregelen en procedures om de risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's (in voorkomend geval) te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen.

De raad van bestuur heeft de heer Jean Kotarakos, CFO en tevens effectieve leider en lid van de raad van bestuur en van het directiecomité, aangesteld als risk manager. Het mandaat van de heer Jean Kotarakos als risk manager is van onbepaalde duur. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

#### Onafhankelijke compliancefunctie

De onafhankelijke compliancefunctie beoogt de naleving door de Vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van de Vennootschap.

De raad van bestuur heeft Sarah Everaert, CLO/Secretaris-Generaal en tevens effectieve leider en lid van het directiecomité als compliance officer aangesteld. De compliance officer is benoemd voor onbepaalde duur en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

#### Onafhankelijke interneauditfunctie

De persoon belast met de interne auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de Vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

De interneauditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, met name PKF-VMB Risk Advisory BVBA (dochteronderneming van VMB Financial Solutions CVBA, lid van het PKF International netwerk), ver-

tegenwoordigd door de heer Christophe Quiévreux. De interneauditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijk persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de heer Eric Hohl, niet-uitvoerend bestuurder. Deze laatste beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Bovendien heeft Aedifica zelf een systeem voor risicobeheer en interne controle opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert. Dit systeem is gebaseerd op het “COSO”-model voor interne controle (afkorting voor “Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission”). Het COSO is een internationale particuliere en niet-regeringsgebonden organisatie die erkenning geniet op het vlak van bestuur, interne controle, risicobeheer en financiële rapportering.

De COSO-methode is georganiseerd rond vijf componenten:

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

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

#### 2.2 OMGEVING VOOR INTERNE CONTROLE

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

- **Principe 1:** De organisatie geeft blijk van haar engagement aan integriteit en ethische waarden:
  - Inzake ethiek heeft Aedifica sinds 2010 een ethisch charter (met de titel “gedragscode”) ingevoerd om de voorheen toegepaste, maar niet schriftelijk vastgelegde regels te formaliseren. Dit charter regelt onder meer aspecten van belangenconflicten, van beroepsgeheim, van aankoop en verkoop van aandelen, van misbruik van vennootschapsgoederen, van professionele geschenken en van respect voor personen. Het is als bijlage toegevoegd aan het Corporate Governance Charter.
  - Inzake integriteit voldoet Aedifica aan de wettelijke eisen omtrent belangenconflicten (zie hieronder).
- **Principe 2:** De raad van bestuur geeft blijk van onafhankelijkheid tegenover het management en superviseert de ontwikkeling en de werking van de interne controle:
  - De raad van bestuur van Aedifica telt 9 leden, van wie 5 onafhankelijken in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009 (zie hieronder). Gezien hun ervaring (zie hieronder) beschikken de bestuurders over de nodige

## 17

### PRINCIPES VAN HET “COSO”-MODEL VOOR INTERNE CONTROLE

competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhouding, financiën en bezoldigingsbeleid. De raad van bestuur waakt over de doeltreffendheid van de maatregelen inzake risicobeheer en interne controle die zijn opgezet door de effectieve leiders.

- **Principe 3:** De effectieve leiders bepalen, onder toezicht van de raad van bestuur, de structuren, de rapportageprocedures, alsook de gepaste rechten en verantwoordelijkheden om de doelstellingen te bereiken:
  - Het organigram van Aedifica wordt up-to-date gehouden.
  - Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een benoemings- en bezoldigingscomité, een investeringscomité en een directiecomité waarvan de rollen hieronder worden beschreven.
  - In overeenstemming met artikel 14 § 3 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen, zijn de leden van het directiecomité (die allen effectieve leiders zijn) verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de Vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur. De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen inzake interne controle en risicobeheer, en voor de doeltreffendheid ervan.
- **Principe 4 :** De organisatie geeft blijk van haar engagement om competente medewerkers aan te trekken, op te leiden en aan zich te binden, in overeenstemming met de doelstellingen:  
De competentie van de effectieve leiders en van het personeel wordt verzekerd door wervingsprocedures in functie van gedefinieerde profielen en door passende opleidingen. Aedifica houdt zich eraan de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers te bevorderen en biedt hun dan ook een stimulerende en comfortabele werkomgeving aan die is afgestemd op hun noden. De vennootschap stelt vast wat hun talenten zijn en helpt mee deze te versterken. Personeelsveranderingen worden gepland in functie van de loopbaanplanning van werknemers en in functie van de kans dat zij tijdelijk (zwangerschapsverlof, ouderschapsverlof,...) of definitief (met name pensionering) het bedrijf zouden verlaten.
- **Principe 5:** Om haar doelstellingen te behalen, vraagt de organisatie aan elke medewerker om verantwoording af te leggen, meer bepaald over zijn verantwoordelijkheden inzake interne controle: Elk personeelslid van Aedifica heeft minstens één evaluatiegesprek per jaar met zijn verantwoordelijke. Dit verloopt op basis van een schema dat de relaties tussen Vennootschap en medewerker uitgebreid aankaart. Bovendien is het bezoldigings- en evaluatiebeleid van de effectieve leiders en van het personeel gebaseerd op de vaststelling van haalbare en meetbare doelstellingen. Dit beleid werd eind 2009 grondig nagekeken door gespecialiseerde consultants (evenals

in 2010 en 2011). Een studie over de bezoldiging van de leden van het directiecomité werd in 2011 uitgevoerd, in 2016 werd opnieuw een studie uitgevoerd.

### 2.3 RISICOANALYSE

De onderliggende principes van de component "risicoanalyse" zijn de volgende:

- **Principe 6:** De organisatie omschrijft de doelstellingen duidelijk genoeg om de risico's met betrekking tot die doelstellingen te kunnen identificeren en evalueren:  
"Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake investeringen in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Het wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij recurrenente inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Aedifica's strategie berust hoofdzakelijk op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoeften die daaruit voortvloeien. Inzake risicocultuur neemt de Vennootschap dus een houding aan van goede huisvader."
- **Principe 7:** De organisatie identificeert de risico's voor de verwezenlijking van al haar doelstellingen en analyseert deze risico's om vast te stellen hoe zij beheerst zouden moeten worden:  
Er gebeurt een driemaandelijke identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de raad van bestuur, die aanleiding geeft tot een publicatie in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen evenals tussentijdse verklaringen. Naast deze driemaandelijke risico-identificatie en -evaluatie door de raad van bestuur, worden de risico's op punctuele wijze gevolgd. Deze risicoanalyse geeft aanleiding tot maatregelen om eventuele geïdentificeerde zwakke plekken te verhelpen. Voor meer details over de risico's verwijzen wij de lezer naar de sectie "Risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag.
- **Principe 8:** De organisatie neemt het risico op fraude in rekening bij de evaluatie van de risico's die de verwezenlijking van doelstellingen in het gedrang zouden kunnen brengen.  
Elke poging tot fraude wordt onmiddellijk geanalyseerd om de mogelijke effecten ervan op de Vennootschap af te zwakken en om elke nieuwe poging te voorkomen.
- **Principe 9:** De organisatie identificeert en evalueert veranderingen die een aanzienlijke impact zouden kunnen hebben op het systeem voor interne controle: Belangrijke veranderingen worden op een continue basis geïdentificeerd en geanalyseerd, zowel op het niveau van de effectieve leiders als op dat van de raad van bestuur. Deze analyse biedt stof voor de sectie "Risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag.



## 2.4 CONTROLEACTIVITEITEN

De onderliggende principes van de component "controleactiviteiten" zijn de volgende:

- **Principe 10:** De organisatie selecteert en ontwikkelt controleactiviteiten waarmee risico's voor de verwezenlijking van doelstellingen tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht kunnen worden:
  - Elke transactie voor de aankoop of verkoop van vastgoed kan worden nagezien met betrekking tot haar oorsprong, de betrokken partijen, haar aard, en het moment en de plaats waarop ze werd uitgevoerd. Dit is mogelijk op basis van notariële akten (rechtstreekse verwerving of via inbreng in natura, fusie, splitsing of partiële splitsing) of onderhandse akten (onrechtstreekse verwerving). Voordat een transactie wordt gesloten, is deze het voorwerp van een conformiteitscontrole met de statuten van de Vennootschap en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen;
  - Het directiecomité controleert afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers, op maandelijks basis. Het auditcomité en de raad van bestuur voeren eenzelfde controle uit op driemaandelijks basis;
  - Belangrijke indicatoren worden dagelijks opgevolgd. Hieronder vallen de bezettingsgraad, de staat van de commerciële vorderingen en de kaspositie;
  - De staat van de commerciële vorderingen (op de erfpachters en de andere partners die een langetermijncontract aangaan) worden dagelijks opgevolgd;
  - Het principe van dubbele goedkeuring is van kracht:

- Ondertekening van contracten: twee uitvoerende bestuurders gezamenlijk (of, bij gebreke, twee andere bestuurders die gezamenlijk handelen), of twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen, behalve voor huurovereenkomsten van appartementen of kantoren/winkels, waarvoor specifieke delegaties zijn vastgesteld;
- Goedkeuring van facturen: de verantwoordelijke manager en een lid van het directiecomité gezamenlijk;
- Betaling van de facturen: boekhouder verantwoordelijk voor het thesauriebeheer en de CFO (of CEO) gezamenlijk;
- Hiernaast heeft de Vennootschap specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:
  - Hiernaast heeft de Vennootschap specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:
    - Renterisico: opname van indekkingsinstrumenten (voornamelijk IRS en caps) die afgesloten zijn met onbesproken vooraanstaande banken;
    - Risico verbonden aan de tegenpartij: beroep op verschillende vooraanstaande banken om een zekere diversificatie van de bankfinanciering te verzekeren.

- **Principe 11:** De organisatie selecteert en ontwikkelt algemene informaticacontroles om de verwezenlijking van haar doelstellingen te bevorderen: De Vennootschap selecteert de technologie die zij gebruikt volgens een best-of-breed-benadering (in tegenstelling tot een alles-in-een-benadering). Elke technologische toepassing valt onder de verantwoordelijkheid van een piloot, terwijl het beheer van de infrastructuur (hardware en netwerk), de veiligheid van de toegang en de bestendigheid van de informaticagegevens worden toevertrouwd aan een partner op basis van een "service level agreement". Hiernaast worden de huurovereenkomsten geregistreerd; de belangrijkste contracten, documenten en akten worden op gepaste wijze buiten de lokalen van Aedifica bewaard.

- **Principe 12:** De organisatie werkt controleactiviteiten uit via regels die vaststellen wat nagestreefd wordt en via procedures die die regels in de praktijk omzetten: De formalisering van de documentatie sluit aan op de doelstelling om processen constant te verbeteren. Deze doelstelling houdt eveneens rekening met het evenwicht tussen formalisering en de omvang van de onderneming.



Het systeem van informatiebeheer dat door de Venootschap werd opgezet, maakt het mogelijk om op regelmatige tijdstippen betrouwbare en volledige informatie te leveren. Dit systeem komt tegemoet aan de noden van zowel de interne controle, als van de externe rapportering.

## 2.5 INFORMATIE EN COMMUNICATIE

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

- **Principe 13:** De organisatie krijgt of produceert, en gebruikt relevante, kwaliteitsvolle informatie om de werking van de interne controle te vergemakkelijken: Het systeem van beheersinformatie dat is opgezet door de Venootschap maakt het mogelijk om op regelmatige tijdstippen betrouwbare en volledige informatie te leveren. Dit systeem komt tegemoet aan de noden van zowel de interne controle als van de externe rapportering.
- **Principe 14:** De organisatie communiceert intern informatie, inclusief doelstellingen en verantwoordelijkheden voor interne controle die nodig zijn om de werking van deze interne controle te ondersteunen: De elementen van de interne informatie met betrekking tot de interne controle worden op een transparante manier uitgedragen binnen de Venootschap. Zo heeft iedereen een duidelijk beeld van het beleid van Aedifica, haar procedures, haar doelstellingen, de rollen en verantwoordelijkheden. De communicatie is aangepast aan de omvang van de venootschap en bestaat voornamelijk uit algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen en e-mailverkeer.
- **Principe 15:** De organisatie communiceert met derden over zaken die de werking van de interne controle beïnvloeden:
  - De externe communicatie in de brede zin van het woord (gericht aan de aandeelhouders – publicatie van occasionele en periodieke informatie – maar ook de algemene communicatie naar de stakeholders toe) is essentieel in de context van een op de beurs genoteerd venootschap en Aedifica legt zich dagelijks toe op deze taak.
  - De externe communicatie met betrekking tot de interne controle volgt het proces van de opstelling en de publicatie van periodieke informatie (redactie door de leden van het directiecomité, revisie door het auditcomité, goedkeuring door de raad van bestuur).

## 2.6 TOEZICHT EN MONITORING

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

- **Principe 16 :** De organisatie selecteert, ontwikkelt en voert continue en/of punctuele evaluaties uit om na te gaan of de componenten voor de interne controle zijn opgezet en of zij functioneren: Om de goede en daadwerkelijke toepassing van de elementen van de interne controle te verzekeren, heeft Aedifica sinds het boekjaar 2010/2011 een functie van interne audit opgezet die de voornaamste processen beslaat. De interne audit wordt georganiseerd volgens een meerjarencyclus. De specifieke omvang van de interne audit wordt jaarlijks vastgesteld in samenspraak met het auditcomité, de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvenoot-

schappen (dat is de Heer Eric Hohl, niet-uitvoerend bestuurder – zie hierboven) en de persoon die de taak van de interne audit uitvoert (zie hierboven). Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica er inderdaad voor gekozen de interne audit uit te besteden en deze toe te vertrouwen aan een gespecialiseerde consultant, die geplaatst is onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van voormelde wet.

- **Principe 17:** De organisatie evalueert en communiceert tijdig de zwaktes van de interne controle aan de partijen belast met het nemen van corrigerende maatregelen. Dit zijn, al naar gelang, het directiecomité en de raad van bestuur: De aanbevelingen van de interne audit worden gecommuniceerd aan het auditcomité. Dit verzekert zich ervan dat de effectieve leiders de vastgestelde corrigerende maatregelen opzetten.

## 3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

## 4. RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

### 4.1 HUIDIGE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De bestuurders worden benoemd voor een maximale duur van 3 jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar.

Tijdens de gewone algemene vergadering van 28 oktober 2016 werden de volgende bestuurders benoemd tot de gewone algemene vergadering in 2019:

- de Heer Jean Kotarakos, als uitvoerend bestuurder;
- de Heer Jean Franken, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder.

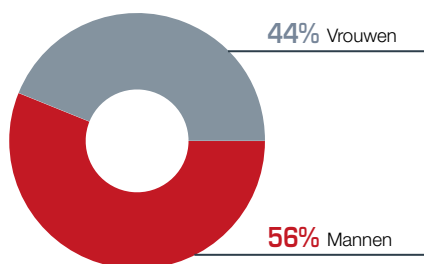
Ter herinnering (zie persbericht van 30 september 2016): de Heer Olivier Lippens heeft zijn mandaat als bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur beëindigd. De raad van bestuur wenst hem nogmaals te bedanken voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van Aedifica.

Zoals op 30 september 2016 werd aangekondigd, heeft de raad van bestuur de Heer Serge Wibaut aangeduid als nieuwe voorzitter. De Heer Wibaut zetelt sinds 2015 als onafhankelijk bestuurder in de raad van bestuur en was sinds 2016 voorzitter van het auditcomité. Hij is ook lid geworden van het investeringscomité. De Heer Wibaut werd als voorzitter van het auditcomité vervangen door Mevrouw Adeline Simont. Mevrouw Simont zetelt sinds 2005 in de raad van bestuur. Hoewel zij geen onafhankelijk bestuurder is, is de raad van bestuur van mening dat ze aan alle nodige voorwaarden voldoet, zowel op het vlak van bekwaamheid als van ervaring, om dit mandaat tijdelijk op te nemen.

Op 30 juni 2017 werd Aedifica bestuurd door een raad van bestuur met 9 leden, van wie 5 onafhankelijken, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009. De lijst van bestuurders vindt de lezer hieronder.

Daarnaast is de genderdiversiteit, zoals vereist door de wet van 28 juli 2011 (tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 met betrekking tot de stroomlijning van de werking en het beheer van de Nationale Loterij, om de aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, beursgenoteerde bedrijven en de Nationale Loterij te garanderen), verzekerd door de huidige samenstelling van de raad van bestuur met 4 vrouwen en 5 mannen, hetzij een verhouding van 44% die de drempel van één derde, die wettelijk werd vastgelegd voor het boekjaar dat op 1 juli 2017 begonnen is, ruim overtreft.

#### Genderdiversiteit van de raad van bestuur



#### 4.2 MANDATEN DIE VERVALLEN OP DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING

De mandaten van Mevrouw Adeline Simont, van Mevrouw Sophie Maes en van de Heer Eric Hohl zullen vervallen op de gewone algemene vergadering van 27 oktober 2017.

Mevrouw Sophie Maes bereikt het einde van de tweede verlenging van haar mandaat als onafhankelijk bestuurder (hetzij als natuurlijk persoon, hetzij als permanente vertegenwoordiger van Bevalex NV en vervolgens van Insumat NV) en verliest, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, op 27 oktober 2017 haar statuut als onafhankelijk bestuurder. De raad van bestuur wil Mevrouw Sophie Maes oprecht bedanken voor haar toewijding sinds 2009.

Op de gewone algemene vergadering van 27 oktober 2017 zal voorgesteld worden om:

- het mandaat van Mevrouw Adeline Simont te hernieuwen;
- het mandaat van de Heer Eric Hohl te hernieuwen;
- Mevrouw Marleen Willekens als onafhankelijk bestuurder te benoemen;
- De Heer Luc Plasman als onafhankelijk bestuurder te benoemen.

In geval van benoeming en goedkeuring van de FSMA zullen ze tot oktober 2020 in de raad van bestuur zetelen als niet-uitvoerende bestuurders.



**RAAD VAN BESTUUR**  
(VAN LINKS NAAR RECHTS)  
1<sup>STE</sup> RIJ: JEAN FRANKEN,  
SOPHIE MAES, STEFAAN GIELENS,  
SERGE WIBAUT, ELISABETH MAY-  
ROBERTI  
2<sup>DE</sup> RIJ: ADELIN SIMONT,  
ERIC HOHL, KATRIEN KESTELOOT,  
JEAN KOTARAKOS

# RAAD VAN BESTUUR



## 1. De Heer Serge Wibaut

Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder

Belg - 18.08.1957

Vijversweg 29 - 1640 Sint-Genesius-Rode

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Alpha Assurances NV, Reacfin NV, ADE NV, Eurinvest Partners NV. Professor in financiën aan Université Saint-Louis.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: BNP Paribas Fortis NV, Belfius Bank NV, Gambit Financial Solutions NV. Voormalig CEO van AXA Bank. Professor in financiën.

## 2. De Heer Stefaan Gielens, mrics

Gedelegeerd bestuurder

Chief Executive Officer - Effectieve leider

Belg - 21.10.1965

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 1 januari 2006
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: CEO van Aedifica NV - Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, VSP NV, Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV. Permanente vertegenwoordiger van Aedifica NV (zaakvoerder van VSP Kasterlee BVBA, Residentie Sorgvliet BVBA en WZC Arcadia BVBA).
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Verschillende functies en mandaten binnen diverse vennootschappen van de KBC groep en de Almaxin groep waaronder de mandaten van gedelegeerd bestuurder van Almaxin Real Estate NV en Almaxin Real Estate Services NV en bestuurder van Immolease - Trust NV - Advocaat bij de balie van Brussel.

## 3. De Heer Jean Franken

Onafhankelijk bestuurder

Belg - 2.10.1948

avenue du Joli Mai 30 - 1332 Genval

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 1 juli 2013
- Einde van het mandaat: Oktober 2019
- Andere huidige mandaten of functies: /
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder en lid van het directiecomité van Cofinimmo - Gedelegeerd bestuurder van meerdere vastgoedinvesterings- en ontwikkelingsbedrijven waarvan Prifast NV en Igopex NV.

## 4. De Heer Eric Hohl

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt, verantwoordelijke voor de interne audit

Belg - 6.05.1962

Viooltjeslaan 7 - 1970 Wezembeek-Oppem

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 24 oktober 2014
- Einde van het mandaat: Oktober 2017
- Andere huidige mandaten of functies: Financieel directeur van Chrono Euro Diffusion SA.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Verantwoordelijke voor de administratieve, boekhoudkundige en IT-diensten van TWC-Tapernoux SA.

## 5. De Heer Jean Kotarakos

Bestuurder

Chief Financial Officer - Effectieve leider

Belg - 20.02.1973

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 3 juni 2008
- Einde van het mandaat: Oktober 2019
- Andere huidige mandaten of functies: CFO van Aedifica NV - Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, VSP NV, Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV, Coham NV en BE-REIT Association VZW.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Finance and Quality Manager van SA D'leteren Lease NV - Verantwoordelijke Consolidation & Corporate Planning SA D'leteren NV - Auditor KPMG.

## 6. Mevrouw Katrien Kesteloot

Onafhankelijk Bestuurder

Belg - 28.07.1962

Hoveniersdreef 47 - 3001 Leuven

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: CFO University Hospitals Leuven, lid van de raad van bestuur van Hospex NV, van de VZW Faculty Club KU Leuven, van Rondon VZW - Voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van EMMAUS VZW. Expert-adviseur in ziekenhuisfinanciering bij de strategische cel van het Ministerie van Sociale Zaken en Volksgezondheid. Professor aan KU Leuven.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Doctoraat in de economische wetenschappen en academische carrière aan KU Leuven (faculteit geneeskunde), lid van verschillende adviesorganen bij de Vlaamse en Federale overheden.

## 7. Mevrouw Sophie Maes

Onafhankelijk bestuurder

Belg - 29.04.1957

Moutstraat 9 - 9000 Gent

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 24 oktober 2014 (Mevrouw Maes was hiervoor permanente vertegenwoordiger van Bevalex NV en vervolgens van Insumat NV, die achtereenvolgens bestuurders waren van Aedifica sinds 13 oktober 2009).
- Einde van het mandaat: Oktober 2017

- Andere huidige mandaten of functies: CEO Group Maes – Bestuurder van UPSI-BVS, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, Investissement Leopold NV, Algemene Bouw Maes NV, Insumat NV, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW en Montea. Lid van het Comité van Beheer van BNP Paribas Fortis. Zaakvoerder van Profin BVBA.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Gedelegeerd bestuurder van Bevalex NV, Espace Belliard NV, Ghent Industrial Investment NV, Fonsny NV, Alides Projects NV, Krekelendries NV en Immo Spa NV. Voorzitter en gedelegeerd bestuurder van Aalterpaint, R. Maes NV. Bestuurder van Messiah NV, Orelia NV, Wonen op Poel en Ramen VZW, Advanced Computer Systems Technics NV, Alides NV, Building Hotel Maes NV. Operationele en bestuurdersfunctie binnen de bedrijvengroep Maes. Zaakvoerder van MAPP SCI en Imco SCI.

#### 8. Mevrouw Elisabeth May-Roberti Onafhankelijk bestuurder

Belg – 17.11.1963

Mauricelaan 22 – 1050 Brussel

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap: Secretaris-Generaal van de Interparking-groep, bestuurder van Parking Des Deux Portes NV, Parking Kouter NV, Parking Monnaie NV, Servipark NV, Servipark International NV, Uniparc-Belgique NV, Parking Entre-Deux-Portes NV, Belgische Parkeerfederatie VZW, Interparking NV, Beheercentrale NV, Parking Roosevelt NV, Interparking France NV, Centre 85 Parkgaragen und Immobilien GmbH, Contipark International Parking GmbH, Contipark Parkgaragen GmbH, DB Bahnpark GmbH, Interparking Italia S.r.l., Interparking Servizi S.r.l., Interparking Nederland BV, Interparking Hispania NV, Aparcament Parc Sanitari S.L., Interparking Iberica S.L.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Metropark Aparcamientos SAU, Villacher Parkgaragen GmbH & Co. KG, Optimus Parkhausverwaltungs GmbH & Co. KG, Mazzini 82 Spa, SIS Srl, Uniparc Nederland BV. Diverse mandaten binnen de vennootschappen van de Interparking-groep.

#### 9. Mevrouw Adeline Simont Bestuurder

Belg - 16.01.1960

Oude Dieweg 36 – 1180 Brussel

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 14 november 2005
- Einde van het mandaat: Oktober 2017
- Andere huidige mandaten of functies: Gedelegeerd bestuurder van Degroof Petercam Corporate Finance NV, bestuurder van Andel NV (Martin's Hotels groep), Collines de Wavre NV, Axxes Certificates NV, Bassem Certificates NV, Atlantic Certificates SA, Picardie Invest NV, Stockel Residence Certificates NV, Stockel Residence Investment NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van de Naamloze Vennootschap van de Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen, de Burgerlijke Vennootschap van de Koninklijke Sint-Hubertus GalerijenInclusio, ReKoDe. Verschillende functies binnen de Bank Degroof NV in de afdeling Corporate Finance & Investment Banking en daarvoor in de afdeling Kredieten.



### 4.3 ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Tijdens het boekjaar 2016/2017 heeft de raad van bestuur 14 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

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

### 4.4 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft in zijn midden drie gespecialiseerde comités opgericht: het auditcomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité, die de raad moeten bijstaan en adviseren

RESIDENTIE SPOENPARK  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN



in hun specifieke domeinen. Deze comités hebben geen beslissingsbevoegdheid maar vormen een adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die vervolgens de beslissingen neemt.

#### 4.4.1 Auditcomité

De raad van bestuur van Aedifica heeft in zijn midden een auditcomité opgericht.

De Corporate Governance Code 2009 beveelt aan dat de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijke bestuurders zijn, wat effectief het geval is.

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 ter vervanging van de Heer Serge Wibaut, nadat die gevraagd werd om het voorzitterschap van de raad van bestuur op te nemen (zie punt 4 hierboven).

De huidige samenstelling van het auditcomité van Aedifica en de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden die zijn opgelegd door de wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen. Alle leden van het auditcomité beschikken over de door deze wet vereiste deskundigheid. De onafhankelijke bestuurders van Aedifica voldoen aan de criteria vervat in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en aan bijlage A van de Code 2009.

Per 30 juni 2017 bestaat het auditcomité uit 3 bestuurders van wie 2 onafhankelijke bestuurders, met name:

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

Hoewel zij er geen deel van uitmaken, wonen de CEO en de CFO de vergaderingen van het auditcomité bij.

Gedurende het boekjaar 2016/2017 is het comité viermaal samengekomen. De commissaris van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar tweemaal gehoord door het auditcomité.

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

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

#### 4.4.2 Benoemings- en bezoldigingscomité

De raad van bestuur heeft in haar midden een benoemings- en bezoldigingscomité opgericht. De huidige samenstelling van het benoemings- en bezoldigingscomité van Aedifica en de hem toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 6 april 2010 dat artikel 526quater in het Wetboek van Vennootschappen invoegt. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van bezoldigingsbeleid.

Per 30 juni 2017 bestaat het benoemings- en bezoldigingscomité uit 3 bestuurders, namelijk:

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

Hoewel de voorzitter van de raad van bestuur, de Heer Serge Wibaut, en de CEO, de Heer Stefaan Gielens, geen deel uitmaken van het benoemings- en bezoldigingscomité, worden beiden uitgenodigd om gedeeltelijk deel te nemen aan bepaalde vergaderingen van het comité, afhankelijk van de onderwerpen die behandeld worden.

Gedurende het boekjaar 2016/2017 heeft het comité zevenmaal vergaderd om de volgende punten te bespreken:

- samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur;
- evaluatie van de leden van het directiecomité en van de variabele vergoeding voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2016;
- voorbereiding van het remuneratieverslag op 30 juni 2016;
- organisatie van de Vennootschap.

#### 4.4.3 Investeringscomité

Per 30 juni 2017 bestaat het investeringscomité uit de uitvoerende bestuurders en drie onafhankelijke bestuurders, namelijk:

- **De Heer Jean Franken**  
Voorzitter van het comité  
Onafhankelijk bestuurder
- **Mevrouw Sophie Maes**  
Onafhankelijk bestuurder
- **De Heer Serge Wibaut**  
Onafhankelijk bestuurder
- **De Heer Stefaan Gielens**  
CEO
- **De Heer Jean Kotarakos**  
CFO

Tijdens het boekjaar 2016/2017 heeft het comité achttienmaal vergaderd om de investeringsopportuniteiten te evalueren: talrijke dossiers werden geanalyseerd door het comité. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd telkens als een formele vergadering niet nodig was.

## 4.5 AANWEZIGHEDEN VAN DE BESTUURDERS EN BEZOLDIGING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

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

Naam	Raad van Bestuur			Audit-comité	Benoemings- en bezoldigingscomité		Investerings-comité	Bezoldiging van het mandaat (€)	Zitpenningen <sup>1</sup> (€)	Totale bezoldiging (€)
	Aanwezig-heden	Volmachten	Totaal		Aanwezig-heden	Aanwezig-heden				
Jean Franken	14	-	14/14	-	7/7	8/8	25.000	27.500	52.500	
Stefaan Gielens	14	-	14/14	-	-	8/8	0	0	0	
Eric Hohl	13	1	14/14	-	-	-	15.000	13.000	28.000	
Katrien Kesteloot	9	2	11/14	3/4	-	-	15.000	11.700	26.700	
Jean Kotarakos	13	1	14/14	-	-	7/8	0	0	0	
Olivier Lippens	1	-	1/2	-	-	1/1	12.055	1.900	13.955	
Sophie Maes	8	3	11/14	-	-	7/8	15.000	14.300	29.300	
Elisabeth May-Roberti	13	1	14/14	-	7/7	-	15.000	19.300	34.300	
Adeline Simont	13	-	13/14	4/4	7/7	-	48.356	22.900	71.256	
Serge Wibaut	11	2	13/14	4/4	-	4/7	42.220	18.200	60.420	
<b>Totaal</b>							<b>187.631</b>	<b>128.800</b>	<b>316.431</b>	

1. Er worden geen zitpenningen toegekend voor vergaderingen waaraan bestuurders per volmacht aanwezig zijn.

## 4.6 DIRECTIECOMITÉ EN EFFECTIEVE LEIDERS

### 4.6.1 Samenstelling

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft beslist om, met ingang van 12 mei 2015, een directiecomité op te richten in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen. Het directiecomité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de wet van 12 mei 2014.

Naam	Functie
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO)
Laurence Gacoïn	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secretaris-Generaal

De Heer Stefaan Gielens en de Heer Jean Kotarakos waren reeds effectieve leiders van de Vennootschap vóór de oprichting van het directiecomité. Zij zijn bovendien uitvoerende bestuurders (zie hierboven).

Mevrouw Laurence Gacoïn vervult sinds 1 januari 2015 de functie van Chief Operating Officer van de Vennootschap en is per 12 mei 2015 tevens lid van het directiecomité als effectieve leider. Haar mandaat is van onbepaalde duur.

Mevrouw Sarah Everaert vervult sinds 12 mei 2015 de functie van Chief Legal Officer/Secretaris-Generaal en zij is in die hoedanigheid lid van het directiecomité als effectieve leider. Daarnaast is zij ook de Compliance Officer van de Vennootschap. Voordien was zij sinds meer dan

DIRECTIECOMITÉ  
(VAN LINKS NAAR RECHTS)  
1<sup>STE</sup> RIJ: SARAH EVERAERT,  
STEFaan GIELENS  
2<sup>DE</sup> RIJ: JEAN KOTARAKOS,  
LAURENCE GACOÏN



5 jaar werkzaam binnen Aedifica als legal counsel. Zij heeft een mandaat van onbepaalde duur.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het corporate governance charter van de Vennootschap (versie van 20 februari 2017), dat beschikbaar is op haar website ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

#### Mevrouw Laurence Gacoïn

Effectieve leider – Chief Operating Officer

Frans - 26.01.1977

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Andere huidige mandaten of functies: Lid van het directiecomité van Aedifica NV. Bestuurder van VSP NV, Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV. Bestuurder en zaakvoerder van NOVA Laga BVBA.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van Vinkenbosch NV en RL Invest NV. Voorzitter van de raad van bestuur van FPR Leuze NV – Bestuurder van FIDES Capman BVBA en APERIO NV – Managing partner van FIDES Capital Group – Head of Development van Cofinimmo NV – Area & Development Manager van Cofinimmo NV.

#### Madame Sarah Everaert

Effectieve leider – Chief Legal Officer / Secretaris-Generaal

Belg – 14.06.1977

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Andere huidige mandaten of functies: Lid van het directiecomité van Aedifica NV. Bestuurder van VSP NV, Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Legal Counsel van Aedifica NV – Juriste vastgoedrecht en administratief recht, en ad-interim secretaris van LRM NV – Advocate bij de balie van Brussel.

### 4.6.2 Bezoldiging

Zie sectie 8 van het remuneratieverslag hierna.

## 5. PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN

### 5.1 BELANGENCONFLICTEN

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de Vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de Vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de Vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de Vennootschap de FSMA hierover vooraf in te lichten.

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

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen die zijn voorzien in artikel 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vast-



goedvennootschappen. Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing, net zoals artikel 37 van de hoger vermelde wet.

Geen enkel belangenconflict met betrekking tot een vastgoedtransactie heeft zich tijdens het boekjaar 2016/2017 voorgedaan. De enige gevallen van belangenconflicten betroffen de bezoldiging van de leden van het directiecomité, zoals beschreven in sectie 12 van het geconsolideerd beheersverslag.

## 5.2 “COMPLIANCE OFFICER”

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 17 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zie hierboven) en bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code. Mevrouw Sarah Everaert, CLO, voert de functie van compliance officer uit. Deze heeft onder meer als opdracht om te waken over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van de Vennootschap, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere personen die door de laatstgenoemden worden aangesteld, om het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

### 5.2.1 Toezicht op transacties verricht op aandelen van Aedifica

De compliance officer stelt de lijst op van personen die over informatie beschikken waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het bevoorrechte informatie is en werkt deze lijst bij. Hij zorgt ervoor dat de betrokken personen op de hoogte worden gebracht van hun vermelding op deze lijst.

Bovendien waakt hij over het vaststellen door de raad van bestuur van de zogenaamde “gesloten periodes”. Tijdens deze periodes zijn transacties op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica verboden voor de bestuurders van Aedifica en voor alle personen die op de hoger vermelde lijst staan, alsook voor alle personen met wie zij nauw verbonden zijn. De gesloten periodes zijn de volgende:

- (a) vanaf de dag na de datum van de jaarlijkse of halfjaarlijkse afsluiting tot de datum van de bekendmaking van de jaarlijkse en halfjaarlijkse resultaten;
- (b) de maand voor de publicatie van de tussentijdse driemaandelijke verklaringen;
- (c) elke periode waarin er voorkennis bekend is.



RESIDENTIE BLARET  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN

### 5.2.2 Beperkingen voor transacties door bestuurders

Bestuurders die de intentie hebben om transacties uit te voeren die betrekking hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica moeten de compliance officer minstens 48 uur voor de uitvoering van de transacties schriftelijk (fax, e-mail) op de hoogte brengen. De compliance officer die de intentie heeft om transacties uit te voeren die betrekking hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van de Vennootschap moet de voorzitter van de raad van bestuur minstens 48 uur voor de uitvoering van de transacties schriftelijk (fax, e-mail) op de hoogte brengen. De compliance officer, of desgevallend de voorzitter van de raad van bestuur, laat de betrokken persoon binnen 48 uur na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving weten of er volgens hem redenen bestaan om te denken dat de geplande transactie een inbreuk vormt op de regels. De bestuurders moeten de uitvoering van de transacties binnen de twee werkdagen aan de Vennootschap bevestigen. De compliance officer moet een schriftelijk spoor bewaren van alle kennisgevingen over de geplande en gerealiseerde transacties. De bestuurders moeten een schriftelijke bevestiging van ontvangst van elke kennisgeving ontvangen.

De bestuurders moeten de transacties op aandelen van de Vennootschap die zij voor eigen rekening uitvoeren, melden bij de FSMA. Aan de hiervoor bedoelde meldingsplicht moet uiterlijk 3 werkdagen na het uitvoeren van de transacties worden voldaan.

## 6. EVALUATIEPROCES

De raad van bestuur evalueert regelmatig (en ten minste om de twee tot drie jaar) onder leiding van zijn voorzitter zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met de effectieve leiders.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

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

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

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

HESTIA  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN



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

De raad van bestuur zorgt ervoor dat voorzien kan worden in de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, toelaten om het evenwicht van bekwaamheden en ervaring binnen de raad van bestuur in stand te houden.

## 7. RECHT OM AANDELEN TE VERWERVEN

De algemene vergadering heeft op 28 oktober 2016 de toekenning aan de CEO, CFO, COO en CLO van een recht op het verwerven van aandelen van de Vennootschap goedgekeurd. Dit past binnen het kader van het "long term incentive plan" dat aangekondigd werd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 voor de volgende boekjaren. De CEO, CFO, COO en CLO hebben aldus een bijkomende brutobezoldiging van respectievelijk 110.000 €, 90.000 €, 40.000 € en 40.000 € ontvangen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij respectievelijk 896, 733, 326 en 326 Aedifica-aandelen kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120e in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, zijnde 57,0833 € per aandeel of nog voor een totaalbedrag van respectievelijk 51.146,67 €, 41.842,08 €, 18.609,17 € en 18.609,17 €. De CEO, CFO, COO en CLO hebben zich onherroepelijk ertoe verbonden die aandelen gedurende een periode van 2 jaar niet te vervreemden. Deze door Aedifica verkochte aandelen waren voorheen eigen aandelen van de Vennootschap die werden verworven op de beurs.

Voor het volgende boekjaar zal aan de algemene vergadering voorgesteld worden om aan de vier leden van het directiecomité, met name de CEO, de CFO, de COO en de CLO, de toekenning van het recht om definitief aandelen te verwerven voor de individuele brutobedragen van respectievelijk 120.000 €, 100.000 €, 50.000 € en 50.000 € (en een bedrag van 40.000 € voor elk eventueel nieuw lid van het directiecomité) goed te keuren in het kader van het "long-term incentive plan", in overeenstemming met het principe 7.13 van de Code 2009 en met artikel 14 van de wet van 6 april 2010.

## 8. REMUNERATIEVERSLAG

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

### 8.1 INTERNE PROCEDURES

Tijdens het boekjaar 2016/2017 werd het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en van de effectieve leiders uitgewerkt op basis van volgende uitgangspunten:

- **Niet-uitvoerende bestuurders:** het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast (met betrekking tot de wijze van vergoeding).
- **Effectieve leiders:**
  - de managementcontracten die in 2006 en 2007 gesloten zijn met de CEO en de CFO werden gerespecteerd. De jaarlijkse indexaties waarin contractueel is voorzien, werden toegepast. Op 2 september 2011, 3 september 2012, 2 september 2013, 25 augustus 2014, 2 september 2015, 2 september 2016 en 4 september 2017 werden er addenda getekend voor de managementovereenkomsten van de CEO en de CFO. Hierin zijn uitdrukkelijk de criteria voor toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 8.2. hierna) opgenomen, in overeenstemming met artikel 13 van de wet van 6 april 2010 die per 1 juli 2011 op Aedifica van toepassing is.
  - de managementcontracten die in 2014 en 2015 gesloten zijn met de COO en de CLO werden gerespecteerd. De jaarlijkse indexaties waarin contractueel is voorzien, werden toegepast. Op 2 september 2015, 2 september 2016 en 4 september 2017 werden er addenda getekend voor de managementovereenkomsten van de COO en de CLO. Hierin zijn uitdrukkelijk de criteria voor toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 8.2. hierna) opgenomen, in overeenstemming met artikel 13 van de wet van 6 april 2010 die per 1 juli 2011 op Aedifica van toepassing is.

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

- **Niet-uitvoerende bestuurders:** In overeenstemming met de beslissingen van de gewone algemene vergadering van 28 oktober 2016 werd de bezoldiging van de niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur als volgt toegepast:

1° jaarlijkse vaste vergoeding:

- (i) een jaarlijkse vaste vergoeding van 50.000 € voor de voorzitter van de raad van bestuur,
- (ii) een jaarlijkse vaste vergoeding van 25.000 € voor de voorzitter van het auditcomité, voor de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en voor de voorzitter van het investeringscomité, en
- (iii) een jaarlijkse vaste vergoeding van 15.000 € voor elk van de andere niet-uitvoerende bestuurders; en

2° zitpenningen:

- (i) een zitpenning ten bedrage van 1.000 € per bestuurder en per zitting van de raad van bestuur en
- (ii) een zitpenning ten bedrage van 900 € per bestuurder en per zitting van het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité.

Voor het boekjaar 2016/2017 zullen de leden van de raad van bestuur een totaalbedrag van 316.431 € ontvangen.

- **Effectieve leiders:** het bezoldigingsniveau van de leden van het directiecomité werd vastgesteld op basis van de managementcontracten die in 2006, 2007, 2014 en 2015 met de CEO, de CFO, de CLO en de COO gesloten zijn, met inbegrip van de hierboven vermelde wijzigingen, en op basis van de toekenningscriteria in sectie 12 van het geconsolideerde beheersverslag met betrekking tot de variabele vergoeding. Deze bezoldigingen hebben tijdens het boekjaar 2009 en eind 2011 het voorwerp uitgemaakt van nazicht door gespecialiseerde consultants. Rekening houdend met de creatie van het directiecomité op 12 mei 2015, vond er in mei 2016 door een gespecialiseerde consultant een nieuwe evaluatie plaats.

### 8.2 BEZOLDIGING VAN DE EFFECTIEVE LEIDERS

De bezoldiging van de effectieve leiders omvat de volgende elementen: een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten), een variabele vergoeding (waarvoor geen enkel verhaalrecht ten gunste van de Vennootschap vastgesteld is), een pensioenplan (groepsverzekering met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen) en de andere componenten van de bezoldiging (premie voor een hospitalisatieverzekering en arbeidsongevallendeckking, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). Bovendien bevat de (vaste) basisvergoeding bedragen die voortvloeien uit het "long-term incentive plan". De betrokken bedragen zijn in de tabel op pagina 147 voorgesteld.

De effectieve leiders ontvangen voor hun bestuurdersmandaten binnen Aedifica en binnen haar dochtervennootschappen geen vergoeding. De dochtervennootschappen van Aedifica vergoeden op geen enkele wijze de effectieve leiders van Aedifica.

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

- De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2016/2017 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag dat ten hoogste gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten die op 2 september 2016 werden ondertekend. De variabele vergoeding mag slechts toegekend worden indien de EPRA Earnings\* (vroeger "geconsolideerd resultaat vóór variaties in reële waarde" genaamd) per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 90% gerealiseerd wordt. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: de EPRA Earnings\* per aandeel (gewicht van 30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 20%), de geconsolideerde exploitatiemarge\* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 25%) en andere (gewicht van 25%). Op 4 september 2017 was de raad van bestuur van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, hebben behaald. De raad heeft dan ook beslist 195.000 € aan de CEO en 291.000 € aan de CFO, COO en CLO samen toe te kennen als variabele vergoeding
- Voor het boekjaar 2017/2018 is het maximale bedrag van de variabele vergoeding van de leden van het directiecomité ten hoogste gelijk aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien de EPRA Earnings\* per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 90% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal in functie van geconsolideerde kwantitatieve en kwalitatieve criteria door de raad van bestuur beoordeeld en vastgesteld worden. Deze criteria worden naargelang hun belang gewogen. De volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding werden geselecteerd: de EPRA Earnings\* per aandeel (30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (20%), de geconsolideerde exploitatiemarge\* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en andere (25%).
- Voor het boekjaar 2018/2019 zal de variabele bezoldiging maximaal 50% van de jaarlijkse brutovergoeding, zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, bedragen. De toekenningscriteria zullen later vastgelegd worden.

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een "long-term incentive plan" uitgewerkt voor de leden van het directiecomité waarvan de details in sectie 7 hierboven uitgelegd zijn.

Ter informatie: de ratio tussen de totale bezoldiging 2016/2017 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de Vennootschap is 10.

Daarnaast stelt de Vennootschap een bedrijfswagen ter beschikking aan de effectieve leiders (sinds hun aantreden). De jaarlijkse kost daarvan voor de Vennootschap bedroeg in 2016/2017 (huur en brandstof) 20.000 € exclusief BTW voor de CEO en 42.000 € exclusief BTW in totaal voor de drie andere effectieve leiders. Ze beschikken ook over een laptop en een smartphone. Bovendien worden de effectieve leiders door de Vennootschap vergoed voor de zakelijke kosten die ze maken binnen het kader van hun functie; ze krijgen daarvoor een forfaitaire vergoeding van representatiekosten toegekend voor een maandelijks bedrag van 300 €.

Gedurende het boekjaar 2017/2018 zal de vaste vergoeding van de effectieve leiders geïndexeerd worden, zoals bepaald in de managementovereenkomsten. Bovendien heeft de raad van bestuur op 4 september 2017 beslist om op voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité teneinde een gepast en motiverend marktconform bezoldigingsniveau te bieden, de bezoldiging van de leden van het directiecomité met ingang van 1 juli 2017 aan te passen als volgt:

- de vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO wordt verhoogd tot 425.000 € (overeenkomstig de managementcontracten), daaraan dient 120.000 € te worden toegevoegd (overeenkomstig het "long term incentive plan") voor het boekjaar 2017/2018, en een verhoging van de maximale variabele vergoeding tot 212.500 € voor het boekjaar 2017/2018, op basis van de hierboven bepaalde criteria;
- wat betreft de andere leden van het directiecomité (CFO, COO, CLO samen):
  - een verhoging van de vaste vergoeding tot 670.500 € (overeenkomstig het managementcontract, buiten de contractueel voorziene indexering op 1 juli 2017);
  - een verhoging van de maximale variabele vergoeding tot 335.250 € (afgerond bedrag) voor het boekjaar 2017/2018, op basis van de hierboven bepaalde criteria;
  - een deelname aan het "long term incentive plan" voor een bedrag van 100.000 € voor de CFO, 50.000 € voor de COO en 50.000 € voor de CLO.

### Totale bezoldiging voor het boekjaar 2016/2017 (in €)

	Stefaan Gielens - CEO	Andere	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	403.564	639.726	1.043.290
Vaste vergoeding ("long term incentive plan")	110.000	170.000	280.000
Variabele vergoeding	195.000	291.000	486.000
Pensioenplan	61.641	85.026	146.667
Verzekeringspremie	6.423	14.226	20.649
Voordelen in natura	6.507	15.605	22.112
<b>Totaal</b>	<b>783.135</b>	<b>1.215.583</b>	<b>1.998.718</b>

De managementcontracten met de effectieve leiders lopen ten einde:

- bij de opzegging van de overeenkomst door Aedifica mits een opzeggingstermijn van 12 maanden, ingaande drie werkdagen na de betekening van de opzegging per aangetekend schrijven;
- onmiddellijk ingeval van een zware fout van de betrokken effectieve leider, mits betekening van de ontbinding van deze overeenkomst per aangetekend schrijven;
- onmiddellijk ingeval de FSMA haar goedkeuring van de betrokken effectieve leider intrekt;
- onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, om welke reden ook, behoudens wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van drie maanden niet heeft uitgeoefend;
- onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van zes maanden niet heeft uitgeoefend.

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

Er is slechts één geval mogelijk waarbij een vertrekpremie van meer dan 12 maanden aan een effectieve leider betaald zal moeten worden, met name in geval van opzegging van de overeenkomst van de CEO in het kader van een controlwijziging van Aedifica. In dat geval heeft de CEO recht op een vertrekpremie van 18 maanden. Het benoemings- en

bezoldigingscomité wijst erop dat deze vertrekpremie overeengekomen is in het managementcontract dat in 2006 met de CEO is afgesloten en dat deze conform is met de marktpraktijken. Conform artikel 9 van de wet van 6 april 2010 is derhalve de goedkeuring van deze vertrekpremie door de algemene vergadering niet vereist.

### 8.3 BEZOLDIGING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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



# Jaar- rekening<sup>1</sup>

1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015 en 2015/2016 alsook de verslagen van de deskundigen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de Commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.



# JAARREKENING

<b>1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2016/2017</b>	<b>151</b>		
1.1 Geconsolideerde resultatenrekening	151		
1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	152		
1.3 Geconsolideerde balans	152		
1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	154		
1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	155		
1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	157		
Toelichting 1: algemene informatie	157	Toelichting 28: immateriële vaste activa	174
Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving	157	Toelichting 29: vastgoedbeleggingen	175
Toelichting 3: operationele segmenten	164	Toelichting 30: projectontwikkelingen	177
Toelichting 4: huurinkomsten	167	Toelichting 31: andere materiële vaste activa	177
Toelichting 5: met verhuur verbonden kosten	167	Toelichting 32: financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	178
Toelichting 6: recuperatie van vastgoedkosten	167	Toelichting 33: indekkingsinstrumenten	179
Toelichting 7: recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen le locataire sur immeubles loués	168	Toelichting 34: handelsvorderingen	182
Toelichting 8: kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	168	Toelichting 35: belastingvorderingen en andere vlottende activa	182
Toelichting 9: huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	168	Toelichting 36: kas en kasequivalenten	182
Toelichting 10: andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	168	Toelichting 37: overlopende rekeningen	183
Toelichting 11: technische kosten	168	Toelichting 38: eigen vermogen	183
Toelichting 12: commerciële kosten	169	Toelichting 39: voorzieningen	184
Toelichting 13: kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	169	Toelichting 40: langlopende financiële schulden	185
Toelichting 14: beheerkosten vastgoed	169	Toelichting 41: handelsschulden en andere kortlopende schulden	186
Toelichting 15: andere vastgoedkosten	169	Toelichting 42: overlopende rekeningen	186
Toelichting 16: algemene kosten van de vennootschap	170	Toelichting 43: personeelskosten	186
Toelichting 17: andere operationele opbrengsten en kosten	170	Toelichting 44: financieel risicobeheer	187
Toelichting 18: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	170	Toelichting 45: voorwaardelijke elementen en verplichtingen	189
Toelichting 19: resultaat verkoop andere niet-financiële activa	170	Toelichting 46: verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	193
Toelichting 20: variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	170	Toelichting 47: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	194
Toelichting 21: financiële opbrengsten	171	Toelichting 48: relaties met verbonden partijen	194
Toelichting 22: netto-interestkosten	171	Toelichting 49: gebeurtenissen na balansdatum	194
Toelichting 23: andere financiële kosten	171	Toelichting 50: gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014	196
Toelichting 24: vennootschapsbelasting	172	Toelichting 51: lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	196
Toelichting 25: exit taks	172	Toelichting 52: naleving van verplichtingen van het GVV-status	197
Toelichting 26: resultaat per aandeel	173	Toelichting 53: vergoeding van de commissaris	197
Toelichting 27: goodwill	174	Toelichting 54: uitgestelde belastingen	198
		Toelichting 55: reële waarde	198
		Toelichting 56: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	198
		Toelichting 57: alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures – APM)	199
		<b>1.7 Verslag van de commissaris</b>	<b>202</b>
		<b>2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 2016/2017</b>	<b>207</b>
		Verkorte statutaire resultatenrekening	207
		Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	208
		Verkorte statutaire balans	208
		Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen	210
		Verkorte statutaire resultaatverwerking	212



# 1. Geconsolideerde jaarrekening

## 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	Toelichtingen	2017	2016
I. Huurinkomsten	4	78.983	59.822
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-48	-35
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>78.935</b>	<b>59.787</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	40	25
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	2.588	2.064
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	8	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9	-2.588	-2.064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-917	-1.454
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>78.058</b>	<b>58.358</b>
IX. Technische kosten	11	-1.247	-1.119
X. Commerciële kosten	12	-567	-584
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	13	-165	-119
XII. Beheerkosten vastgoed	14	-998	-1.037
XIII. Andere vastgoedkosten	15	-1.026	-1.252
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-4.003</b>	<b>-4.111</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>74.055</b>	<b>54.247</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	16	-8.544	-6.694
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	17	266	61
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>		<b>65.777</b>	<b>47.614</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	1.459	731
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	10.357	10.775
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>77.593</b>	<b>59.120</b>
XX. Financiële opbrengsten	21	155	283
XXI. Netto-interestkosten	22	-15.365	-11.904
XXII. Andere financiële kosten	23	-1.328	-1.087
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	5.119	-5.685
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-11.419</b>	<b>-18.393</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>66.174</b>	<b>40.727</b>
XXV. Vennootschapsbelasting	24	-2.816	-461
XXVI. Exit taks	25	0	0
<b>Belastingen</b>		<b>-2.816</b>	<b>-461</b>
<b>Nettoresultaat</b>		<b>63.358</b>	<b>40.266</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
<b>Aandeelhouders van de groep</b>		<b>63.358</b>	<b>40.266</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	26	4,16	2,85
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	26	4,16	2,85

## 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2017	2016
I. Nettoresultaat	63.358	40.266
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	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	7.276	-3.893
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>70.634</b>	<b>36.373</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	<b>70.634</b>	<b>36.373</b>

## 1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2017	2016
<b>Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>			
<b>I. Vaste activa</b>			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	221	119
C. Vastgoedbeleggingen	29	1.540.409	1.152.213
D. Andere materiële vaste activa	31	1.611	1.624
E. Financiële vaste activa	32	2.959	794
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	1.208	676
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.548.264</b>	<b>1.157.282</b>
<b>II. Vlottende activa</b>			
A. Activa bestemd voor verkoop	29	4.440	4.621
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	6.718	3.880
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	1.679	1.374
F. Kas en kasequivalenten	36	8.135	4.947
G. Overlopende rekeningen	37	886	1.058
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>21.858</b>	<b>15.880</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.570.122</b>	<b>1.173.162</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>Toelichtingen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	38		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>			
A. Kapitaal		459.231	364.467
B. Uitgiftepremies		287.194	155.509
C. Reserves		78.256	60.507
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		131.253	115.366
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-29.397	-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		-16.418	-23.560
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		-23.712	-18.256
h. Reserve voor eigen aandelen		0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		230	110
m. Andere reserves		0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		16.300	11.862
D. Nettoresultaat van het boekjaar		63.358	40.266
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		<b>888.039</b>	<b>620.749</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>888.039</b>	<b>620.749</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen	39	0	0
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	40	579.438	447.721
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	32	37.933	47.382
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		33.787	46.055
b. Andere		4.146	1.327
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	54	4.306	2.881
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>621.677</b>	<b>497.984</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen	39	0	0
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	40	34.524	31.027
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a. Exit taks	41	717	4.505
b. Andere	41	20.252	14.216
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	42	4.913	4.681
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>60.406</b>	<b>54.429</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>682.083</b>	<b>552.413</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.570.122</b>	<b>1.173.162</b>

## 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	Toelichtingen	2017	2016
<b>KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
Nettoresultaat		63.358	40.266
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen	24	2.816	461
Afschrijvingen		678	701
Waardeverminderingen	5	28	15
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-10.357	-10.775
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	-1.459	-731
Financieel resultaat		11.419	18.393
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-2.866	457
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		18	321
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		173	-148
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		5.694	1.135
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		233	366
<b>Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>		<b>69.735</b>	<b>50.461</b>
Betaalde belastingen		-581	-376
<b>Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>		<b>69.154</b>	<b>50.085</b>
<b>KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-177	-67
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-247.585	-56.166
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-592	-441
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-42.343	-20.604
Verkoop van vastgoedbeleggingen		11.044	2.656
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		46	51
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
<b>Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten</b>		<b>-279.607</b>	<b>-74.571</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten <sup>o</sup>		214.438	0
Verkoop van eigen aandelen		0	0
Dividend van het voorbije boekjaar		-22.108	-21.887
Nettovariatie van bankkredietlijnen		95.127	108.583
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-17.666	-13.634
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		0	-2.150
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-56.150	-45.077
<b>Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>		<b>213.641</b>	<b>25.835</b>
<b>TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE</b>			
<b>Totale kasstroom van de periode</b>		<b>3.188</b>	<b>1.349</b>
<b>RECONCILIATIE MET DE BALANS</b>			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		4.947	3.598
Totale kasstroom van de periode		3.188	1.349
<b>Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar</b>	<b>36</b>	<b>8.135</b>	<b>4.947</b>

<sup>o</sup> Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

## 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	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	Af- rondings- verschil	2016
Kapitaal	360.633	1	3.833	0	0	0	0	364.467
Uitgiftepremies	151.388	0	4.121	0	0	0	0	155.509
Reserves	41.084	0	0	0	-3.893	23.315	1	60.507
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	95.679	0	0	0	0	19.686	1	115.366
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-25.015	0	0	0	0	0	0	-25.015
<i>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</i>	-19.667	0	0	0	-3.893	0	0	-23.560
<i>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</i>	-18.717	0	0	0	0	461	0	-18.256
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	244	0	0	0	0	-134	0	110
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	8.560	0	0	0	0	3.302	0	11.862
Resultaat van het boekjaar	45.165	0	0	0	40.266	-45.165	0	40.266
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>598.270</b>	<b>1</b>	<b>7.954</b>	<b>0</b>	<b>36.373</b>	<b>-21.850</b>	<b>1</b>	<b>620.749</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>598.270</b>	<b>1</b>	<b>7.954</b>	<b>0</b>	<b>36.373</b>	<b>-21.850</b>	<b>1</b>	<b>620.749</b>

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Af- rondings- verschil	2017
Kapitaal	364.467	90.002	4.762	0	0	0	0	459.231
Uitgiftepremies	155.509	124.437	7.248	0	0	0	0	287.194
Reserves	60.507	0	0	0	7.276	10.473	0	78.256
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	115.366	0	0	0	0	15.888	-1	131.253
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-25.015	0	0	0	0	-4.382	0	-29.397
<i>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</i>	-23.560	0	0	0	7.276	-135	1	-16.418
<i>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</i>	-18.256	0	0	0	0	-5.456	0	-23.712
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	110	0	0	0	0	120	0	230
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	11.862	0	0	0	0	4.438	0	16.300
Resultaat van het boekjaar	40.266	0	0	0	63.358	-40.266	0	63.358
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>620.749</b>	<b>214.439</b>	<b>12.010</b>	<b>0</b>	<b>70.634</b>	<b>-29.793</b>	<b>0</b>	<b>888.039</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>620.749</b>	<b>214.439</b>	<b>12.010</b>	<b>0</b>	<b>70.634</b>	<b>-29.793</b>	<b>0</b>	<b>888.039</b>

## 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

### Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag “de Vennootschap” of “de moedermaatschappij” genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht gekozen heeft (gereguleerde vastgoedvennootschap). De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 38 van dit jaarverslag opgesomd. 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 (in de jaarrekening “de Groep” genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake investeringen in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Het wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Aedifica’s strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoeften die daaruit voortvloeien.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels en andere types gebouwen.

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

De geconsolideerde jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 4 september 2017 goedgekeurd. De aandeelhouders van de vennootschap hebben de mogelijkheid de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de aandeelhouders, die op 27 oktober 2017 zal plaatsvinden.

### Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

#### Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 30 juni 2017. Ze is opgesteld volgens de “International Financial Reporting Standards” (“IFRS”) en de bijhorende “International Financial Reporting Interpretations Committee” (“IFRIC”) interpretaties gepubliceerd en van kracht op 30 juni 2017 die werden goedgekeurd door de Europese Unie (“EU”).

Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de “International Accounting Standards Board” (“IASB”) die van kracht zijn op 30 juni 2017, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS 39-norm niet relevant zijn voor de groep. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en is in duizenden euro’s voorgesteld.

De geconsolideerde jaarrekening is 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), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

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

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (zoals voornamelijk over de classificatie van huurcontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (zoals voornamelijk in de herziening van de boekwaarde van de goodwill). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (onder andere vastgoedexperts) en andere pertinente factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en bijgevolg gewijzigd.

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2016, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde financiële staten:

- Wijziging van de IAS-norm 1 “Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing”;
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 38 “Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden”;
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 41 “Landbouw: vruchtdragende planten”;
- Wijziging van de IAS-norm 27 “De “equity”-methode in de enkelvoudige jaarrekening”;
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IAS-norm 28 “Investment Entities: Applying the Consolidation Exception”;
- Wijziging van IFRS-norm 11 “Administratieve verwerking van verwervingen van belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten”;
- Annual Improvements to IFRS 2012-2014 Cycle gepubliceerd in september 2014.

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd, en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 juli 2017 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 13 juli 2017):

- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financiële instrumenten” (toepasbaar op 1 juli 2018);
- Nieuwe IFRS-norm 14 “Regulatory Deferral Accounts” (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet te versnellen, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- Nieuwe IFRS-norm 15 “Opbrengsten van contracten met klanten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Nieuwe IFRS-norm 16 “Leases” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 17 “Insurance Contracts” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2021, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 7 “Disclosure Initiative” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 12 “Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 40 “Transfers of Investment Property” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IFRS-norm 2 “Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IFRS-norm 4 “Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Clarificatie van de IFRS-norm 15 “Revenue from Contracts with Customers” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Annual improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle gepubliceerd in december 2016 (gedeeltelijk toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017 en 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuw IFRIC-interpretatie 22 “Foreign Currency Transactions and Advance Consideration” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuw IFRIC-interpretatie 23 “Uncertainty over Income Tax Treatments” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019, afhankelijk van de goedkeuring door de EU).

De groep bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn. Voor Aedifica zijn de meest relevante aspecten van die wijzigingen de volgende:

- IFRS 9 “Financiële instrumenten” (toepasbaar vanaf 1 juli 2018):

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en aangenomen door de Europese Unie in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 “Financiële Instrumenten: Opname en Waardering”.

Op basis van een analyse van Aedifica’s situatie op 30 juni 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan geassocieerd laag kredietrisico, acht Aedifica NV de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.



— IFRS 15 “Opbrengsten uit contracten met klanten” (toepasbaar vanaf 1 juli 2018):

IFRS 15 voorziet een uniek en allesomvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten die voortvloeien uit contracten met klanten. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18, met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten, als IAS 11, met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen van Aedifica zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Aedifica vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-leasecomponenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Aedifica ook hier geen materiële impact.

— IFRS 16 “Lease-overeenkomsten” (toepasbaar vanaf 1 juli 2019):

IFRS 16 voorziet een globaal model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 “Lease-overeenkomsten” en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijnleases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 “Lease-overeenkomsten” met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dat wil zeggen dat leasinggevers de lease-overeenkomsten moeten blijven classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Aedifica nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen. In de beperkte gevallen waar Aedifica de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de groep, enz.), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de statutaire en geconsolideerde jaarrekening.

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

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de geconsolideerde jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast.

De nummering van de paragrafen hieronder is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

### ***Consolidatie: principes – dochterondernemingen***

Alle entiteiten waarin Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan de helft van de stemrechten bezit of de controlebevoegdheid over de exploitatie heeft, worden als dochterondernemingen beschouwd en worden in de consolidatie opgenomen. In overeenstemming met IFRS 10 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden zij uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de groep, worden uitgesloten.

#### ***I.A. Goodwill***

Bedrijfscombinaties worden verwerkt door de overnamemethode toe te passen. Het surplus van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit surplus negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen.

#### ***I.B. Immateriële vaste activa***

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 25 à 33%.

## **I.C. Vastgoedbeleggingen**

### **1. Oorspronkelijke boeking**

#### 1.1. Aanschaffingswaarde

Wanneer een onroerend goed onder bezwarende titel wordt verkregen, of door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing, worden de aktekosten, de audit- en de bijstandskosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de handlichtingskosten van de financieringen van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden zij geactiveerd.

#### 1.2. De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in België wordt als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
  - 1) Wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
  - 2) Wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit gekozen aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het bedraagt momenteel 2,5%.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met aktekosten die lokaal toepasbaar zijn.

#### 1.3. Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Deze regel is veranderd sinds 1 juli 2015.

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 reële waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C 1.1., wordt het verschil, na aftrek van de exit taks, op lijn "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" van de resultatenrekening geboekt.

### **2. Boeking van de werken (latere uitgaven)**

De werken aan gebouwen die ten laste zijn van Aedifica, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt naargelang van hun aard. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen noch het niveau van comfort in het gebouw verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dit wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met 2 soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

- a) Zware renovaties: deze komen normaal om de 25 à 35 jaar voor en vergen een nagenoeg volledige reconstructie van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na afloop van een dergelijke zware renovatie, kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook zo in de voorstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen.
- b) Inrichtingswerken: het gaat om occasionele werken die een functionaliteit aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk verbeteren en die een verhoging van de huur, en dus van de geschatte verhuurwaarde, mogelijk maken.

De kosten voor deze werken worden eveneens geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies en de erelonen van de architect (tot 30 juni 2006 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd; sinds 1 juli 2006 worden de externe en de interne architectkosten geactiveerd). Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan 1 jaar in beslag nemen, worden de tussentijdse interesten gekapitaliseerd.

### 3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van Aedifica

#### 3.1. Afschrijvingen

Overeenkomstig IAS 40 past Aedifica het model van de reële waarde toe en boekt dus geen afschrijvingen op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen noch op de in financiële leasing aan de vennootschap gegeven onroerende goederen.

#### 3.2. Bij een effectenoperatie van de GVV

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de GVV de controle heeft, worden door de vastgoeddeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opneming van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurze inkoop. De uitgifte- of inkoopprijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoopprijs, moet de GVV de reden hiervan verantwoorden (in het kader van een bijzonder verslag).

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de vastgoeddeskundigen bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

#### 3.3. De waardering per kwartaal

Aan het einde van elk van de eerste 3 kwartalen van het boekjaar werkt de vastgoeddeskundige de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

#### 3.4. Jaarlijkse waardering

Aan het einde van elk boekjaar geeft een vastgoeddeskundige een nauwkeurige waardering van volgende elementen van de vaste activa:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap waarover Aedifica de controle heeft;
- de optierechten op de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap die door Aedifica wordt gecontroleerd, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten betrekking hebben;
- de rechten voortvloeiend uit de contracten op basis waarvan een of meer goederen in onroerende leasing aan Aedifica of, eventueel, aan een door Aedifica gecontroleerde patrimoniumvennootschap, wordt of worden toevertrouwd, evenals het onderliggende goed.

Deze waarderingen zijn voor Aedifica dwingend wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de vastgoeddeskundige van Aedifica werden gewaardeerd.

#### 3.5. Boeking van de variaties van de reële waarde

De variaties van de reële waarde van de onroerende goederen, zoals door de vastgoeddeskundige vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

### 4. Realisatie van de activa

Bij de realisatie van de vaste activa worden de gerealiseerde meerwaarden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek "XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".

### 5. Vastgoed voor eigen gebruik

Bij de herclassificatie van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijkgesteld aan de reële waarde op de datum van de herclassificatie. Indien de entiteit slechts een beperkt deel van het vastgoed zelf gebruikt, wordt dit geheel tegen reële waarde gewaardeerd als een vastgoedbelegging.

### 6. Projectontwikkelingen

De onroerende goederen waaraan bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden uitgevoerd en die als grondslag gebruikt worden voor projectontwikkelingen worden volgens de vordering der werken gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de registratierechten, niet-afrekbare BTW alsook de indirecte kosten: tussentijdse interesten, bouwplaatsverzekering, erelonen van advocaten, architecten en andere kosten voor technisch advies en andere. Indien deze waarde verschillend is van de reële waarde die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige wordt geschat, wordt het verschil op de resultatenrekening geboekt om de boekwaarde van de betreffende projectontwikkeling terug te brengen op zijn reële waarde. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

### ***I.D. Andere materiële vaste activa***

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. Indien het boekjaar betrekking heeft op minder of meer dan 12 maanden, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair van de gemeubelde woonruimtes: tussen 10% en 20%
- Ander meubilair en rollend materieel: 25%
- Informaticamateriaal: 33%

### ***I.E. Financiële vaste activa***

#### **1. Indekkingsinstrumenten**

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die beschouwd worden als een dekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS") en elk niet effectief ingedekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen. De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

#### **2. Andere financiële vaste activa**

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt onder de hierboven genoemde rubriek "I.C.i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop"). Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

### ***I.H. Activa van uitgestelde belastingen***

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten derhalve onderworpen zijn aan een buitenlandse belasting op het resultaat, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

### ***II.A. Activa bestemd voor verkoop***

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A. Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, volgens IFRS 5.

### ***II.C/D/E. Vorderingen***

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardevermindervers verliezen worden in voorkomend geval geboekt, wanneer de insolventie is bewezen.

### ***II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde***

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar en geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

### ***I.A. en II.A. Voorzieningen***

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de groep een in rechte afdwingbare verplichting of feitelijke verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen aan de markttrent te actualiseren en zullen desgevallend het specifieke risico gelinkt aan de verplichting weerspiegelen.

**I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere**

De Vennootschap kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden 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”.

**I.F. Passiva van uitgestelde belastingen**

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten derhalve onderworpen zijn aan een buitenlandse belasting op het resultaat, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

**II.B/D/E. Schulden in de passiva**

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet.

**II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde**

De schadevergoedingen die door een huurder worden gestort wegens het verbreken van zijn huurcontract, worden in resultaat genomen op het ogenblik van de effectieve inning.

**I. tot XV. Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille**

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen, met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

Alle huurovereenkomsten van Aedifica zijn operationele leases waarbij Aedifica de verhuurder is. De leasebaten zijn op tijdsevenredige basis opgenomen over de leaseperiode, in overeenstemming met IAS 17.

**XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille**

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XVIII om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen met betrekking tot de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

- Gerealiseerde meer- en minwaarden: de gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek “resultaat verkoop vastgoedbeleggingen”.
- Niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek “variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
- Commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

**Verbintenissen en verhalen**

De raad van bestuur waardeert de verbintenissen en verhalen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals die in het contract voorkomt; bij gebrek aan nominale waarde of voor de grensgevallen, worden zij pro memoria vermeld.

**Groepsverzekeringen**

De contracten die Aedifica heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type “toegezegde bijdrage”. Deze contracten zijn in toelichting 39 geanalyseerd.

## Toelichting 3: Operationele segmenten

### Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

- Huisvesting voor senioren: het betreft hoofdzakelijk rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op lange termijn die een triple net rendement opleveren (wat de afwezigheid van 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 lange termijn die een triple net rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische structuur van de groep en de interne rapportering bestemd voor de hoogst geplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, zoals gedefinieerd door IFRS 8. De boekhoudkundige methoden in toelichting 2 worden gebruikt voor de interne rapportering, en dus ook voor de segmentaire rapportering hieronder.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten die toegewezen zijn aan het land van verblijf van de vennootschap (België: 61.443 k€) met uitzondering van de opbrengsten die toegewezen zijn aan Duitsland (12.290 k€) en Nederland (5.447 k€), en alle vaste activa zijn gelegen in België, met uitzondering van 208.890 k€ gelegen in Duitsland en 156.520 k€ in Nederland. In 2015/2016 waren alle opbrengsten afkomstig van externe klanten die toegewezen waren aan het land van verblijf van de Vennootschap (België: 51.567 k€), met uitzondering van de opbrengsten die toegewezen waren aan Duitsland (7.827 k€) en Nederland (428 k€), en alle vaste activa waren gelegen in België, met uitzondering van 130.590 k€ gelegen in Duitsland en 28.035 k€ in Nederland.

Elke groep van entiteiten die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd volgens de IFRS-norm 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten gemeld worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Dit betreft:

- de 14 gebouwen die verhuurd worden (9 in België en 5 in Duitsland) door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Orpea, waarvan de huren 12% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2016/2017 voorstellen (9% in België en 4% in Duitsland; 2015/2016: 11% in België en 4% in Duitsland), die voorgesteld worden in het segment van de "huisvesting voor senioren",
- de 27 gebouwen die verhuurd worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian-groep), waarvan de huren 19% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2016/2017 voorstellen (14% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de "huisvesting voor senioren",
- de 19 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Armonea, waarvan de huren 18% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2016/2017 voorstellen (23% voor het vorige boekjaar) die voorgesteld worden in het segment van de "huisvesting voor senioren".

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de vennootschap over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstellen op het tijdstip van afsluiting van een boekjaar) op basis waarvan de analyses in het vastgoedverslag van het huidige jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn (zie met name secties 3.7 en 3.8 van het vastgoedverslag).

**Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie**

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2016					TOTAAL
		Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten <sup>o</sup>	
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>							
I.	Huurinkomsten	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-6	-29	0	0	0	-35
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>44.027</b>	<b>11.799</b>	<b>4.080</b>	<b>0</b>	<b>-119</b>	<b>59.787</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	25	0	0	0	25
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	983	1.043	38	0	0	2.064
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-983	-1.043	-38	0	0	-2.064
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-150	-1.310	6	0	0	-1.454
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>43.877</b>	<b>10.514</b>	<b>4.086</b>	<b>0</b>	<b>-119</b>	<b>58.358</b>
IX.	Technische kosten	-110	-913	-18	-78	0	-1.119
X.	Commerciële kosten	-24	-559	0	-1	0	-584
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-113	-6	0	0	-119
XII.	Beheerkosten vastgoed	-310	-676	0	-51	0	-1.037
XIII.	Andere vastgoedkosten	-17	-1.201	-23	-11	0	-1.252
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-461</b>	<b>-3.462</b>	<b>-47</b>	<b>-141</b>	<b>0</b>	<b>-4.111</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>43.416</b>	<b>7.052</b>	<b>4.039</b>	<b>-141</b>	<b>-119</b>	<b>54.247</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-50	-84	0	-6.679	119	-6.694
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	33	37	3	-12	0	61
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>43.399</b>	<b>7.005</b>	<b>4.042</b>	<b>-6.832</b>	<b>0</b>	<b>47.614</b>
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		835.300	219.332	71.657	-	-	1.126.289
Projectontwikkelingen		-	-	-	25.924	-	25.924
<b>Vastgoedbeleggingen</b>							<b>1.152.213</b>
Activa bestemd voor verkoop		4.621	0	0	-	-	4.621
Andere activa		-	-	-	16.328	-	16.328
<b>Totaal activa</b>							<b>1.173.162</b>
<b>SECTORALE AFSCHRIJVINGEN</b>		<b>0</b>	<b>-575</b>	<b>0</b>	<b>-126</b>	<b>0</b>	<b>-701</b>
<b>SECTORALE INVESTERINGEN</b>							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		105.169	0	0	-	-	105.169
Projectontwikkelingen		-	-	-	5.089	-	5.089
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		<b>105.169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.089</b>	<b>0</b>	<b>110.258</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE</b>		<b>755.662</b>	<b>201.688</b>	<b>70.978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.028.328</b>
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>17.589</b>	<b>338</b>	<b>-1.062</b>	<b>-6.090</b>	<b>-</b>	<b>10.775</b>
<b>VERZEKERDE WAARDE</b>		<b>809.808</b>	<b>241.990</b>	<b>76.269</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.128.067</b>
<b>BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE</b>		<b>5,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,8%</b>

<sup>o</sup> Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2017						TOTAAL
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°		
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>							
I. Huurinkomsten	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983	
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	
III. Met verhuur verbonden kosten	-6	-19	-23	0	0	-48	
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>63.933</b>	<b>11.002</b>	<b>4.197</b>	<b>0</b>	<b>-197</b>	<b>78.935</b>	
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	3	37	0	0	0	40	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.085	1.398	105	0	0	2.588	
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.085	-1.398	-105	0	0	-2.588	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-36	-884	3	0	0	-917	
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>63.900</b>	<b>10.155</b>	<b>4.200</b>	<b>0</b>	<b>-197</b>	<b>78.058</b>	
IX. Technische kosten	-311	-923	-13	0	0	-1.247	
X. Commerciële kosten	-61	-502	-4	0	0	-567	
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-165	0	0	0	-165	
XII. Beheerkosten vastgoed	-438	-560	0	0	0	-998	
XIII. Andere vastgoedkosten	-28	-976	-22	0	0	-1.026	
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-838</b>	<b>-3.126</b>	<b>-39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.003</b>	
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>63.062</b>	<b>7.029</b>	<b>4.161</b>	<b>0</b>	<b>-197</b>	<b>74.055</b>	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-78	-85	0	-8.578	197	-8.544	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	222	37	0	7	0	266	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>63.206</b>	<b>6.981</b>	<b>4.161</b>	<b>-8.571</b>	<b>0</b>	<b>65.777</b>	
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.240.021	215.205	68.009	-	-	1.523.235	
Projectontwikkelingen	-	-	-	17.174	-	17.174	
<b>Vastgoedbeleggingen</b>						<b>1.540.409</b>	
Activa bestemd voor verkoop	4.440	0	0	-	-	4.440	
Andere activa	-	-	-	25.273	-	25.273	
<b>Totaal activa</b>						<b>1.570.122</b>	
<b>SECTORALE AFSCHRIJVINGEN</b>	<b>0</b>	<b>-524</b>	<b>0</b>	<b>-154</b>	<b>0</b>	<b>-678</b>	
<b>SECTORALE INVESTERINGEN</b>							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	333.028	0	0	-	-	333.028	
Projectontwikkelingen	-	-	-	0	-	0	
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>333.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>333.028</b>	
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE</b>	<b>1.133.987</b>	<b>193.438</b>	<b>69.703</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.397.128</b>	
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>18.782</b>	<b>217</b>	<b>-2.880</b>	<b>-5.762</b>	<b>0</b>	<b>10.357</b>	
<b>VERZEKERDE WAARDE</b>	<b>1.123.608</b>	<b>199.835</b>	<b>83.988</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.407.431</b>	
<b>BRUTORENEMENT IN REËLE WAARDE</b>	<b>5,7%</b>	<b>4,9%</b>	<b>6,5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,7%</b>	

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



## Toelichting 4: Huurinkomsten

(x 1.000 €)	2017	2016
Huur	78.908	59.781
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-4	-22
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	79	63
<b>TOTAAL</b>	<b>78.983</b>	<b>59.822</b>

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

De stijging van de huurinkomsten vloeit voort uit de groei van de portefeuille tijdens het boekjaar 2016/2017.

Het door IAS 17 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzeggbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- Residentiële huurcontracten: opzegging van alle contracten op 1 juli 2017 met een gemiddelde opzeggingsvergoeding van anderhalve maand.
- Commerciële en kantoorhuurcontracten: opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen, hotels): geen inflatie.

Het overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzeggbare operationele leases is het volgende:

(x 1.000 €)	2017	2016
Op hoogstens één jaar	79.605	57.621
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	305.113	218.316
Op meer dan vijf jaar	1.314.214	995.337
<b>TOTAAL</b>	<b>1.698.932</b>	<b>1.271.274</b>

De huurinkomsten bevatten voorwaardelijke leasebetalingen ten bedrage van 77 k€ (30 juni 2016: 84 k€).

## Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2017	2016
Te betalen huur op gehuurde activa	-20	-20
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-28	-15
<b>TOTAAL</b>	<b>-48</b>	<b>-35</b>

## Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2017	2016
Verkregen vergoedingen op huurschade	40	25
<b>TOTAAL</b>	<b>40</b>	<b>25</b>

## Toelichting 7: Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 €)	2017	2016
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.744	1.170
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	844	894
<b>TOTAAL</b>	<b>2.588</b>	<b>2.064</b>

## Toelichting 8: Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur

Aedifica heeft geen materiële bedragen ten laste genomen met betrekking tot huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur die een specifieke vermelding vereisen.

## Toelichting 9: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 €)	2017	2016
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.744	-1.170
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-844	-894
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.588</b>	<b>-2.064</b>

## Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2017	2016
Reiniging	-196	-274
Energie	-192	-307
Afschrijving van meubelen	-482	-539
Personeelskosten	-229	-247
Andere	182	-87
<b>TOTAAL</b>	<b>-917</b>	<b>-1.454</b>

## Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2017	2016
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-415	-338
Verzekeringspremies	-100	-95
Personeelskosten	-455	-386
Onderhoud	-101	-126
Erelonen experts	-176	-174
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.247</b>	<b>-1.119</b>

**Toelichting 12: Commerciële kosten**

(x 1.000 €)	2017	2016
Makelaarscommissies	-264	-263
Publiciteit	-146	-191
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-80	-49
Andere	-77	-81
<b>TOTAAL</b>	<b>-567</b>	<b>-584</b>

**Toelichting 13: Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen**

(x 1.000 €)	2017	2016
Kosten	-165	-119
<b>TOTAAL</b>	<b>-165</b>	<b>-119</b>

**Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed**

(x 1.000 €)	2017	2016
Externe beheervergoedingen	-134	-165
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-864	-872
<b>TOTAAL</b>	<b>-998</b>	<b>-1.037</b>

**Toelichting 15: Andere vastgoedkosten**

(x 1.000 €)	2017	2016
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.026	-1.252
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.026</b>	<b>-1.252</b>

Er zijn geschillen met betrekking tot door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

## Toelichting 16: Algemene kosten van de vennootschap

(x 1.000 €)	2017	2016
Advocaten/notarissen	-259	-306
Auditors	-133	-126
Vastgoedexperts	-783	-671
IT	-186	-131
Verzekeringen	-71	-65
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-286	-339
Bestuurders en uitvoerend management	-2.359	-1.987
Personeelskosten	-1.926	-1.214
Afschrijvingen op andere vaste activa	-196	-162
Taksen	-632	-575
Andere	-1.713	-1.118
<b>TOTAAL</b>	<b>-8.544</b>	<b>-6.694</b>

## Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2017	2016
Vergoedingen bij schadegevallen	31	27
Andere	235	34
<b>TOTAAL</b>	<b>266</b>	<b>61</b>

## Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2017	2016
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	11.044	2.656
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-9.585	-1.925
<b>TOTAAL</b>	<b>1.459</b>	<b>731</b>

## Toelichting 19: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige boekjaar en het huidige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

## Toelichting 20: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2017	2016
Positieve variaties	26.486	22.396
Negatieve variaties	-16.129	-11.621
<b>TOTAAL</b>	<b>10.357</b>	<b>10.775</b>
bestaande uit: vastgoedbeleggingen in exploitatie	16.119	16.865
projectontwikkelingen	-5.762	-6.090

## Toelichting 21: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	2017	2016
Geïnde interesten	71	59
Andere	84	224
<b>TOTAAL</b>	<b>155</b>	<b>283</b>

De financiële opbrengsten van 2016/2017 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,1 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de inbreng in natura van 8 december 2016 ter vergoeding de toekenning van het volledig dividendrecht voor het boekjaar 2016/2017 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

De financiële opbrengsten van 2015/2016 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,1 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de inbrengen in natura van 17 december 2015 en 24 maart 2016 ter vergoeding voor de toekenning van het volledig dividendrecht voor het boekjaar 2015/2016 aan de aandelen die die dagen werden uitgegeven.

## Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2017	2016
Nominale interestlasten op leningen	-8.702	-5.580
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.593	-3.440
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.391	-3.255
Subtotaal	-6.984	-6.695
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Subtotaal	0	0
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	321	372
Andere interestkosten	0	-1
<b>TOTAAL</b>	<b>-15.365</b>	<b>-11.904</b>

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden voorgesteld in toelichting 47.

## Toelichting 23: Andere financiële kosten

(x 1.000 €)	2017	2016
Bankkosten en andere commissies	-1.262	-1.049
Andere	-66	-38
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.328</b>	<b>-1.087</b>

## Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2017	2016
<b>Moederverenootschap</b>		
Resultaat voor belastingen	58.273	41.009
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-58.273	-41.009
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	406	381
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 33,99%	-138	-130
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	-125	-1
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-187	-213
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	47	108
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-830	-432
Subtotaal	-1.233	-668
<b>Dochterondernemingen</b>		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-208	-147
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-617	-90
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	446	802
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-1.204	-358
Subtotaal	-1.583	207
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.816</b>	<b>-461</b>

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen en uitgestelde belastingen.

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica (de GVV's genieten een specifiek fiscaal statuut, waardoor ze enkel belast worden op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.), de belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen.

De uitgestelde belastingen vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings\* (zie toelichting 54).

## Toelichting 25: Exit taks

Aedifica heeft geen exit taks in resultaat geboekt.

## Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2017	2016
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	63.358	40.266
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	15.235.696	14.122.758
Gewone EPS (in €)	4,16	2,85
Verwaterde EPS (in €)	4,16	2,85

De EPRA Earnings\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 57). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. De EPRA Earnings\* staat in het geval van Aedifica gelijk aan het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van alleen de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (en de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen) en van de indekkingsinstrumenten.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2017	2016
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	63.358	40.266
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-10.357	-10.775
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-1.459	-731
Min: Uitgestelde belastingen (zie toelichting 54)	1.541	-120
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	-5.119	5.685
Afrondingsverschil	0	1
<b>EPRA Earnings*</b>	<b>47.964</b>	<b>34.326</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	15.235.696	14.122.758
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	3,15	2,43

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.

## Toelichting 27 : Goodwill

(x 1.000 €)	2017	2016
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>1.856</b>	<b>1.856</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.856</b>	<b>1.856</b>
bestaande uit: brutowaarde	1.856	1.856
gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0

De goodwill is afkomstig van de verwerving van een vennootschap die gespecialiseerd is in de verhuring van gemeubelde appartementen.

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 “Bijzondere waardevermindering van activa” heeft de groep de boekwaarde van voornamelijk de goodwill aan een onderzoek onderworpen. Deze goodwill is afkomstig van de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, waar Aedifica appartementen verhuurt. Dit is de kasstroom genererende eenheid voor de behoeften van de waardetest.

Deze waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de kasstroom genererende eenheid (gebouwen met een reële waarde van 31 miljoen €, meubels voor een boekwaarde van minder dan één miljoen € en goodwill voor een boekwaarde van minder dan 2 miljoen €, hetzij 34 miljoen € in totaal) niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde (geschat op 66 miljoen €).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de groep de contante waarde van de geraamde toekomstige thesauriestromen die zouden kunnen voortvloeien uit het constante gebruik van de activa berekend en heeft daarbij een verdisconteringsvoet voor belastingen van 3% gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's en kan van jaar tot jaar variëren afhankelijk van de marktindicatoren. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op langetermijnplannen (6 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,85%), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten langetermijninterestvoeten en andere marktgegevens, die in de bovenvermelde verdisconteringsvoet verwerkt zijn. In het geval dat die veronderstellingen ongunstig variëren in de toekomst, zou de bedrijfswaarde van de goodwill kunnen verminderen en lager worden dan de boekwaarde. Op basis van de actuele waarderingen blijkt er voldoende ruimte (geschat op 32 miljoen €) te zijn om een normale variatie (ongeveer 1,4%) van de verdisconteringsvoet te kunnen absorberen. Daarboven zou het kunnen dat een waardeverlies op de goodwill moet worden geboekt.

## Toelichting 28: Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa hebben alle een beperkte levensduur. Het betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn “algemene lasten” opgenomen.

(x 1.000 €)	2017	2016
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	468	402
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-350	-300
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>119</b>	<b>102</b>
Toevoegingen: apart verworven elementen	177	67
Afschrijvingen	-75	-50
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>221</b>	<b>119</b>
bestaande uit: brutowaarde	645	468
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-425	-350



## Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
<b>BOEKWAARDE OP 1/07/2015</b>	<b>981.624</b>	<b>21.734</b>	<b>1.003.358</b>
Verwervingen	105.169	5.089	110.258
Verkoop	-1.925	0	-1.925
Geactiveerde interestlasten	0	372	372
Geactiveerde personeelskosten	0	28	28
Andere geactiveerde kosten	6.532	25.631	32.163
In exploitatie opgenomen	20.840	-20.840	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	16.865	-6.090	10.775
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-2.816	0	-2.816
<b>BOEKWAARDE OP 30/06/2016</b>	<b>1.126.289</b>	<b>25.924</b>	<b>1.152.213</b>
<b>BOEKWAARDE OP 1/07/2016</b>	<b>1.126.289</b>	<b>25.924</b>	<b>1.152.213</b>
Verwervingen	333.028	0	333.028
Verkoop	-9.585	0	-9.585
Geactiveerde interestlasten	0	322	322
Geactiveerde personeelskosten	0	78	78
Andere geactiveerde kosten	6.364	47.451	53.815
In exploitatie opgenomen	50.839	-50.839	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	16.119	-5.762	10.357
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	181	0	181
<b>BOEKWAARDE OP 30/06/2017</b>	<b>1.523.235</b>	<b>17.174</b>	<b>1.540.409</b>

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica. Alle vastgoedbeleggingen situeren zich in België, in Duitsland en in Nederland.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2017 gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,66% (volgens de evaluatiemethodes – 1<sup>ste</sup> bullet – in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2016/2017). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 27 miljoen € van de reële waarde op deze portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A. van de actiefzijde van de balans) bedraagt 4,4 miljoen € op 30 juni 2017. Het betreft assistentiewoningen (huisvesting voor senioren) gelegen in Aarschot (zie sectie 2.1.7. van het geconsolideerd beheersverslag) die als niet-strategische activa worden beschouwd.

De acquisities van het boekjaar zijn in het geconsolideerd beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag 2016/2017 voorgesteld.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als “niveau 3” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2016/2017 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2016/2017.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2017 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
<b>Huisvesting voor senioren</b>	<b>1.244.461</b>	<b>DCF</b>	GHW / m <sup>2</sup>	45	304	133
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,6%
			Actualisatiegraad	5,1%	7,0%	5,8%
			Resterende duur (jaar)	3	29	22
<b>Appartementsgebouwen</b>	<b>215.205</b>	<b>kapitalisatie</b>	GHW / m <sup>2</sup>	71	175	119
			Kapitalisatiegraad	4,5%	6,9%	5,4%
<b>Hotels en andere</b>	<b>68.009</b>	<b>DCF</b>	GHW / m <sup>2</sup>	79	126	103
			Inflatie	1,5%	1,5%	1,5%
			Actualisatiegraad	6,3%	6,8%	6,7%
			Resterende duur (jaar)	20	31	26
		<b>kapitalisatie</b>	GHW / m <sup>2</sup>	86	165	129
			Kapitalisatiegraad	3,5%	5,6%	5,0%
<b>Projectontwikkelingen</b>	<b>17.174</b>	<b>DCF</b>	GHW / m <sup>2</sup>	97	306	237
			Inflatie	1,5%	1,6%	1,6%
			Actualisatiegraad	5,8%	6,9%	6,6%
			Resterende duur (jaar)	15	27	21
<b>Totaal</b>	<b>1.544.849</b>					

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2016 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
<b>Huisvesting voor senioren</b>	<b>839.921</b>	<b>DCF</b>	GHW / m <sup>2</sup>	76	331	139
			Inflatie	1,0%	1,9%	1,3%
			Actualisatiegraad	4,9%	7,3%	5,7%
			Resterende duur (jaar)	3	29	23
<b>Appartementsgebouwen</b>	<b>219.332</b>	<b>kapitalisatie</b>	GHW / m <sup>2</sup>	69	175	119
			Kapitalisatiegraad	4,7%	8,4%	5,5%
<b>Hotels en andere</b>	<b>71.657</b>	<b>DCF</b>	GHW / m <sup>2</sup>	79	125	102
			Inflatie	1,3%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	5,9%	7,8%	7,2%
			Resterende duur (jaar)	21	32	27
		<b>kapitalisatie</b>	GHW / m <sup>2</sup>	86	165	131
			Kapitalisatiegraad	3,4%	7,5%	5,3%
<b>Projectontwikkelingen</b>	<b>25.924</b>	<b>DCF</b>	GHW / m <sup>2</sup>	91	331	197
			Inflatie	1,3%	1,3%	1,3%
			Actualisatiegraad	5,1%	5,7%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	20	27	25
<b>Totaal</b>	<b>1.156.834</b>					

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door vier onafhankelijke deskundigen die benoemd zijn door de vennootschap. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

- door de vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Deze gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke experts op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door de Valuation & Asset Manager, de Control Manager en de effectieve leiders van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans.

Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de onafhankelijke experts coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het auditcomité. Na gunstig advies van het auditcomité worden deze verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GHW / m <sup>2</sup>	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

### Toelichting 30: Projectontwikkelingen

Deze toelichting is zonder voorwerp sinds de toepassing van de verbetering van de IAS-norm 40 "Vastgoedbeleggingen" op 1 juli 2009. De variaties inzake projectontwikkelingen zijn opgenomen in toelichting 29. De projectontwikkelingen zijn tevens beschreven in sectie 4.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017.

### Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2017	2016
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	5.972	5.531
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-4.348	-3.697
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>1.624</b>	<b>1.834</b>
Toevoegingen	598	442
Vervreemdingen	-8	0
Afschrijvingen	-603	-652
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.611</b>	<b>1.624</b>
bestaande uit: brutowaarde	6.544	5.972
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-4.933	-4.348

Het betreft materiële vaste activa voor eigen gebruik (voornamelijk meubilair dat gebruikt wordt in het kader van de exploitatie van de gemeubelde appartementen).

## Toelichting 32: Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	2017	2016
Leningen en vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	252	298
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	2.707	496
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
<b>TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>2.959</b>	<b>794</b>
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-16.763	-22.361
Andere	-4.146	-1.327
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-17.024	-23.694
<b>TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>-37.933</b>	<b>-47.382</b>

De andere langlopende vorderingen (die deel uitmaken van de categorie “leningen en vorderingen” volgens IAS 39) produceren interesten en zullen in de volgende boekjaren gerecupereerd worden.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast is. Ze vertegenwoordigen economische dekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De andere indekkingsinstrumenten voldoen aan de criteria van IAS 39 om hedge accounting toe te passen. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle dekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (4.146 k€; 1.327 k€ op 30 juni 2016) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 47 en 56).

## Toelichting 33: 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 tegenover risico's met betrekking tot rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 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.

<b>INSTRUMENT</b> Overzicht op 30 juni 2016	<b>Referentiebedragen</b> (x 1.000 €)	<b>Begin</b>	<b>Frequentie</b> (maanden)	<b>Duur (jaren)</b>	<b>Eerste mogelijke</b> <b>datum om de call uit</b> <b>te oefenen</b>	<b>Rentevoet in het</b> <b>slechtste geval</b> <b>(in %)</b>	<b>Reële waarde</b> <b>(x 1.000 €)</b>
IRS <sup>o</sup>	10.175	1/04/2011	3	32	-	4,89	-6.957
IRS <sup>o</sup>	26.796	31/07/2014	3	29	-	4,39	-13.585
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.377
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.772
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.907
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.919
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-2.351
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.945
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-329
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	23
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	86
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.219
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-391
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-4.303
Cap	8.000	6/06/2016	1	1	-	0,00	0
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	72
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	114
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	201
<b>TOTAAL</b>	<b>604.971</b>						<b>-45.559</b>

<sup>o</sup> Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

<b>INSTRUMENT</b> <b>Overzicht op</b> <b>30 juni 2017</b>	<b>Referentiebedragen</b> <b>(x 1.000 €)</b>	<b>Begin</b>	<b>Frequentie</b> <b>(maanden)</b>	<b>Duur (jaren)</b>	<b>Eerste mogelijke</b> <b>datum om de call</b> <b>uit te oefenen</b>	<b>Rentevoet in het</b> <b>slechtste geval</b> <b>(in %)</b>	<b>Reële waarde</b> <b>(x 1.000 €)</b>
IRS°	9.986	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.294
IRS°	25.813	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.199
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.746
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.171
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.501
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.811
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.444
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.932
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-67
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	7
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	64
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-2.187
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-80
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.306
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	51
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	76
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	191
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	460
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	218
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	422
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	591
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	120
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	21
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	38
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	155
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-49
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	80
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	214
<b>TOTAAL</b>	<b>1.170.799</b>						<b>-31.080</b>

° 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 1.171 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 211 miljoen €;
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 250 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 710 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (- 31.080 k€) wordt als volgt verdeeld: 2.707 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 33.787 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (2.976 k€) bedraagt de IAS 39-impact op het eigen vermogen van de vennootschap - 34.055 k€.

## 2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	2017	2016
<b>Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten</b>		
Bij het begin van het boekjaar	-23.560	-19.667
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-ervallen interesten)	410	-10.416
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	6.732	6.523
Transfers naar resultatenrekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
<b>OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-16.418</b>	<b>-23.560</b>

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 2017 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (- 7.276 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2015/2016 (last van 135 k€) dat in 2016/2017 ingevolge een beslissing die door de gewone algemene vergadering van oktober 2016 gestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 13p81. De opbrengst van het niet-effectieve deel bedraagt 22 k€ in 2016/2017. De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven.

## 3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 6.053 k€ (30 juni 2016: een last van 5.456 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is (zie toelichting 47). 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 ten bedrage van 404 k€ (30 juni 2016: 238 k€).

De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven, terwijl de in het resultaat opgenomen variaties van de reële waarde in toelichting 47 worden vermeld.

## 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 2016 en 30 juni 2017. Dit leidde tot een opbrengst van 6.075 k€ geboekt in resultatenrekening en tot een opbrengst van 7.276 k€ 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 "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 2.022 k€ (832 k€ op 30 juni 2016) 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 instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten kunnen opties bevatten, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 306 k€ (820 k€ op 30 juni 2016) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

## Toelichting 34: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	2017	2016
<b>NETTO HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>6.718</b>	<b>3.880</b>

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende garanties (2017: 31,8 miljoen €; 2016: 23,6 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	2017	2016
Vervallen op minder dan 90 dagen	826	817
Vervallen op meer dan 90 dagen	258	458
Subtotaal	1.084	1.275
Niet-vervallen	5.717	2.718
Waardeverminderingen	-83	-113
<b>BOEKWAARDE</b>	<b>6.718</b>	<b>3.880</b>

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2017	2016
Bij het begin van het boekjaar	-113	-112
Toevoegingen	-69	-39
Bestedingen	55	8
Terugnages	44	30
Fusies	0	0
<b>OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-83</b>	<b>-113</b>

## Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2017	2016
Belastingen	897	988
Andere	782	386
<b>TOTAAL</b>	<b>1.679</b>	<b>1.374</b>

De belastingvorderingen hebben voornamelijk betrekking op voorafbetalingen.

## Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2017	2016
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	8.135	4.947
<b>TOTAAL</b>	<b>8.135</b>	<b>4.947</b>

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2017 en op 30 juni 2016 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.



## Toelichting 37: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2017	2016
Niet-ervallen vastgoedopbrengsten	481	738
Vooraf betaalde vastgoedkosten	405	320
Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>886</b>	<b>1.058</b>

## Toelichting 38: Eigen vermogen

Aedifica heeft drie kapitaal verhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2016/2017:

- 2 december 2016: kapitaalverhoging van ca. 8 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 122.675 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend voor het boekjaar 2015/2016.
- 8 december 2016: kapitaalverhoging van ca. 4 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het woonzorgcentrum Les Jardins de la Mémoire in Anderlecht en van het erfpachtrecht op het terrein waarop het gebouw gelegen is, mogelijk heeft gemaakt.
- 28 maart 2017: kapitaalverhoging van ca. 219 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 3.595.164 nieuwe aandelen naar aanleiding van een kapitaalverhoging in speciën.

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	14.045.931	370.641
Kapitaalverhogingen	146.101	3.855
<b>Situatie op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>14.192.032</b>	<b>374.496</b>
Kapitaalverhoging van 2 december 2016	122.672	3.237
Kapitaalverhoging van 8 december 2016	65.952	1.740
Kapitaalverhoging van 28 maart 2017	3.595.164	94.868
<b>Situatie op het einde van het boekjaar</b>	<b>17.975.820</b>	<b>474.342</b>

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

Sinds 28 maart 2017 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100%. 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 28 maart 2017.

Alle 17.975.820 aandelen die waren uitgegeven op 30 juni 2017, zijn genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

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 maximumbedrag van

- 1) € 374.000.000 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) € 74.800.000 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van € 374.000.000 op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze toestemming is aan de raad van bestuur 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 28 oktober 2016. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door 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. Op 30 juni 2017 bedraagt het saldo van het toegelaten kapitaal bedraagt 1) 277 miljoen € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, 2) 73 miljoen € voor elke andere vorm van kapitaalverhoging.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 2,25 € bruto per aandeel, hetzij een totaal dividend van 34.478 k€, te verdelen over twee coupons (coupon nr.17: 1,66 €; coupon nr.18: 0,59 €).

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 30 juni 2017 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 19.415 k€ na de uitkering voorgesteld hierboven (2016: 12.848 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening in bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuld ratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met KB 13 juli 2014 - zie toelichting 52). Deze ratio mag niet meer dan 60% bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

### **Toelichting 39: Voorzieningen**

In België financiert Aedifica verschillende pensioenregelingen op basis van vaste bijdragen die open staan voor nieuwe begunstigen. Het betreft pensioenregelingen op basis van kapitalisatie voor alle begunstigen, nl. voor arbeiders, bedienden en de leden van het directiecomité (effectieve leiders). Deze regelingen worden beheerd via groepsverzekeringen die rendementen garanderen. Deze regelingen omvatten geen persoonlijke bijdragen van de begunstigen.

Op 23 oktober 2015 heeft de Belgische regering het voorstel van de “Groep van 10” betreffende het gewaarborgde rendement op regelingen op basis van vaste bijdragen officieel goedgekeurd; de nieuwe wet dd. 18 december 2015 werd op 24 december 2015 gepubliceerd. Voor de klassieke “tak 21” verzekeringscontracten wordt het nieuwe gewaarborgde rendement toegekend op toekomstige bijdragen (van de werknemer en van de werkgever), en dit vanaf 1 januari 2016. Het vorige gewaarborgde rendement (3,25% op de bijdragen van de werknemer en 3,75% op de bijdragen van de werkgever) blijft echter van toepassing op de verworven minimumreserve op 31 december 2015. Het nieuwe gewaarborgde rendement is gebaseerd op de Belgische Staatsobligaties op 10 jaar (OLO 10) met een minimum van 1,75% en een maximum van 3,75%. Op dit ogenblik is het minimum rendement van 1,75% van toepassing sinds 1 januari 2016. Dit zou een passief in de balans van de werkgever kunnen veroorzaken. Deze rendementsverplichting is niet van toepassing op de pensioenregeling voor de leden van het directiecomité.

Onder deze regelingen bezat Aedifica op 30 juni 2017 geëxternaliseerde activa van 358 k€. Tijdens het boekjaar 2017/2018 zal de verwachte bijdrage voor deze regelingen ongeveer 130 k€ bedragen.

Een actuariële evaluatie waarbij de verplichtingen (benadering Traditional unit credit method (TUC)) in functie van de huidige minimum reserve geprojecteerd worden met het gewaarborgde minimum rendement en geactualiseerd wordt met de actualisatie voet zoals beschreven in IAS19 en waarbij de activa gelijk worden gesteld aan de huidige individuele reserves verhoogd met de reserves aanwezig in de financieringsfondsen geeft aanleiding tot een aansprakelijkheid van lager dan 1 k€ op 30 juni 2017.

Vermits de interestvoeten die door de verzekeraars worden gewaarborgd sinds 2013 gedaald zijn tot onder het niveau van 3,25%, bestaat er een risico van toekomstige onderfinanciering, dat weliswaar beperkt is ten opzichte van de geëxternaliseerde activa.

De ten laste genomen bedragen voor de voordelen op lange termijn toegekend aan de leden van het directiecomité zijn voorgesteld in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017.

Gedurende het boekjaar 2015/2016 werd er een aanvullende regeling op basis van vaste bijdragen opgericht in Duitsland. Voor deze regeling dient er geen provisie te worden opgenomen gezien het volgens IAS 19 niet gaat over een “te bereiken doel” regeling, in tegenstelling tot de bovenvermelde regelingen op basis van vaste bijdragen in België.

## Toelichting 40: Financiële schulden

(x 1.000 €)	2017	2016
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	579.438	447.721
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	34.524	31.027
<b>TOTAAL</b>	<b>613.962</b>	<b>478.748</b>

De verhoging van de financiële schulden komt van de stijging van de groei van de vastgoedportefeuille gedurende het boekjaar 2016/2017; ze werd afgezwakt door de kapitaalverhoging van 219 miljoen € op 28 maart 2017.

Aedifica beschikt op 30 juni 2017 over bevestigde kredieten (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs”) verleend door twaalf banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Bank, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING, KBC Bank en Triodos Bank) van 898 miljoen €.

- Aedifica kan 809 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 54 miljoen € met vaste rentevoet tussen 1,4% en 5,95%, en ten bedrage van 35 miljoen € met variabele rentevoet.

De gemiddelde effectieve rentevoet\* inclusief kredietmarge en het effect van de indekkingsinstrumenten bedroeg 2,3% na activering van tussentijdse interesten (2,8% over het volledige boekjaar 2015/2016) of 2,3% voor activering van tussentijdse interesten (2,9% over het volledige boekjaar 2015/2016). Rekening houdend met de duur van de trekkingen met variabele rentevoet benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde (560 miljoen €). De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (54 miljoen €) wordt geschat op 63 miljoen €.

Op 30 juni 2017 heeft de groep geen enkel Belgisch of Nederlands 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 12 van de 22 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De indeling tussen de kortlopende financiële schulden en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervaldata van de kredietlijnen waarover de trekkingen worden gemaakt in plaats van op basis van de vervaldata van de trekkingen.

De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zien eruit als volgt (in miljoen €):

	Lijnen	Opname
— 2017/2017 :	37	30
— 2018/2018 :	131	111
— 2019/2019 :	80	68
— 2020/2020 :	91	91
— 2021/2021 :	167	100
— 2022/2022 :	160	33
— 2023/2024 :	156	106
— > 2024/2025 :	<u>78</u>	<u>78</u>
<b>Totaal</b>	<b>898</b>	<b>615</b>
<b>Gemiddelde resterende duur (in jaren)</b>	<b>4,5</b>	<b>4,2</b>

## Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2017	2016
Exit taks	717	4.505
Andere		
Leveranciers	14.896	10.639
Huurders	2.021	1.370
Belastingen	2.246	1.174
Bezoldigingen en sociale lasten	1.066	1.010
Dividenden van de voorbije boekjaren	23	23
<b>TOTAAL</b>	<b>20.969</b>	<b>18.721</b>

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie "financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs" volgens IAS 39, met uitzondering van de belastingen - IAS 12 - en de bezoldigingen en sociale lasten – IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

## Toelichting 42: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2017	2016
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.003	451
Gelopen niet-ervallen interesten	2.003	2.059
Andere niet-ervallen kosten	1.907	2.171
<b>TOTAAL</b>	<b>4.913</b>	<b>4.681</b>

## Toelichting 43: Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder effectieve leiders en bestuurders voorgesteld in toelichting 16) wordt in de resultatenrekening als volgt opgedeeld:

(x 1.000 €)	2017	2016
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-229	-247
Technische kosten (zie toelichting 11)	-455	-386
Commerciële kosten	-77	-76
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-1.926	-1.214
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-864	-872
Geactiveerde kosten	-78	-28
<b>TOTAAL</b>	<b>-3.629</b>	<b>-2.823</b>

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder de effectieve leiders en bestuurders):

	2017	2016
Totaal exclusief stagiaires	47	44
Stagiaires	1	0
<b>TOTAAL</b>	<b>48</b>	<b>44</b>

## Toelichting 44: Financieel risicobeheer

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

### 1. Schuldstructuur

De schuldratio (in de zin van het KB van 13 juli 2014) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt op 30 juni 2017 38,6% op statutair niveau en 40,8% op geconsolideerd niveau. Deze sectie vermeldt ook de bijkomende schuldcapaciteit van de Vennootschap voor ze de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) bereikt, of die toegelaten is in de bankovereenkomsten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt maandelijks opgevolgd in het kader van de boekhoudkundige afsluitingen en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject; de schuldratio wordt driemaandelijks gepubliceerd. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). De Vennootschap heeft in elk van haar vier laatste verrichtingsnota's (2010, 2012, 2015 en 2017) verklaard dat haar beleid op dit gebied erop gericht is op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55% te handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ongeveer 8 miljoen € op 30 juni 2017.

Op 30 juni 2017 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn, op 30 juni 2017, 12 van de 22 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed.) Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering met betrekking tot goederen gelegen in Duitsland, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

### 2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers, die een gediversifieerde pool vormen van een jaar na jaar toenemend aantal Europese instellingen, waarbij elke bank een bilaterale relatie onderhoudt met de Vennootschap. De kenmerken van de kredietlijnen waarover Aedifica beschikt zijn uitgelegd in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2017 heeft Aedifica 615 miljoen € (2016: 480 miljoen €) op een totaal van 898 miljoen € van haar bevestigde kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, 283 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2017/2018 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2017 is uitgetrokken, wordt geraamd op 122 miljoen € over een periode van drie jaar, waaraan 257 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 10 juli (9 miljoen €), 19 juli (40 miljoen €), 17 augustus (200 miljoen €) en 24 augustus (8 miljoen €), alsook een hypothetische investering van 66 miljoen €, wat de totale investering opgenomen in het financieel plan voor het boekjaar 2017/2018 op 224 miljoen € brengt.

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

Hiernaast wordt de Vennootschap eveneens geconfronteerd met een liquiditeitsrisico dat zou kunnen ontstaan in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten geannuleerd, herzien of opgezegd worden of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ('covenants') niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Deze verbintenissen zijn marktconform en bepalen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 een plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging in de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld door deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ("cross-default" clauses). Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-

nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over de naleving van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Aedifica ziet erop toe regelmatig de evolutie van de financiële markten op te volgen en de financiële structuur op korte en lange termijn te optimaliseren, samen met de dekking van de eraan verbonden risico's (liquiditeitsrisico en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, in functie van de markttoestand.

Op 30 juni 2017 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 530 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 52 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 33 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 4,0 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar (2016: 428 miljoen € hoofdsom en 2,3 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven:

Op 30 juni 2017 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.381	-10.556	-3.102	-17.039
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1.504	-7.941	-8.505	-17.950

Op 30 juni 2016 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.871	-15.361	-5.529	-24.761
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-3.199	-10.308	-9.939	-23.446

### 3. Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van de lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over een horizon van meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een dekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2017/2018 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 7,2 miljoen € (op 30 juni 2018) met zich zou meebrengen. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten zoals die zich op 30 juni 2017 aandienden, zou de verhoging van de financieringskosten slechts 2,1 miljoen € bedragen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop "hedge accounting" toe, zoals gedefinieerd door de IAS 39-norm. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat 60% van de schulden ingedeekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen

vermogen (post “I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS” en “I.C.e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”). Een sensibiliteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van “increased cost” clausules die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep.

#### **4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij**

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande Europese banken om een zekere diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Hierbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijswaardigheidverhouding van de geleverde diensten. In de huidige volatiliteitscontext kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien de kredietovereenkomsten marktverstoringclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (“MAC” clausules of “material adverse changes”) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep.

Aedifica heeft een bankrelatie met de banken die in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening vermeld zijn. De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis, KBC en Banque Européenne du Crédit Mutuel.

#### **5. Wisselrisico**

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone (met uitzondering van marginale kosten in USD en CAD). De financiering wordt volledig in euro verstrekt. Aedifica is dus niet onderhevig aan een significant wisselkoersrisico.

#### **6. Risico van budgettering en financiële planning**

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan programmerings- of manipulatiefouten blootgesteld kan zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldratio) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de prestaties van de Vennootschap beïnvloeden en het vertrouwen dat ze van de markten geniet.

### **Toelichting 45: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen**

#### **1. Verbintenissen**

De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

##### ***1.1 Uitbreiding van woonzorgcentrum Aux Deux Parcs in Jette (België)***

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum te financieren voor een maximumbedrag van 2 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

##### ***1.2 Renovatie en uitbreiding van woonzorgcentrum l’Air du Temps in Chênée (België)***

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum l’Air du Temps gelegen te Chênée te financieren voor een maximumbedrag van 7 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.3 Bouw van een nieuwe serviceflatresidentie naast het bestaande woonzorgcentrum Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa (België)**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van woonzorgcentrum Cheveux d'Argent (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de bouw van een nieuwe serviceflatresidentie, gelegen naast het bestaande woonzorgcentrum in Sart-lez-Spa te financieren voor een maximumbedrag van 3 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.4 Uitbreiding van woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk (België)**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van woonzorgcentrum 't Hoge (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk met een nieuw complex van 12 assistentiewoningen te financieren voor een bedrag van 2 miljoen €.

### **1.5 Renovatie en uitbreiding van woonzorgcentrum Plantijn in Kapellen (België)**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van woonzorgcentrum Plantijn te financieren voor een maximumbudget van 5 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.6 Renovatie en uitbreiding van woonzorgcentrum Huize Lieve Moenssens in Dilsen-Stokkem (België)**

Aedifica heeft er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van dit woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximaal 4 miljoen €.

### **1.7 De uitbreiding en renovatie van woonzorgcentrum De Stichel in Vilvoorde (België)**

Aedifica heeft er zich toe verbonden de uitbreiding en de renovatie van dit woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximaal 4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.8. Renovatie van het woonzorgcentrum in Bonn (Duitsland)**

Aedifica heeft er zich toe verbonden de renovatie van het woonzorgcentrum gelegen te Bonn (Duitsland) mee te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De uitvoering van de werken is in voorbereiding.

### **1.9 Renovatie van de groep van assistentiewoningen Villa Temporis te Hasselt (België)**

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de renovatie van de bestaande serviceflatresidentie te financieren voor een bedrag van maximaal 2 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

### **1.10 Renovatie van woonzorgcentrum Vinkenbosch in Kermt (Hasselt-België)**

Aedifica heeft er zich toe verbonden de renovatie van het bestaande woonzorgcentrum Vinkenbosch gelegen te Kermt (Hasselt) te financieren voor een budget van maximaal 2 miljoen €.

### **1.11 Verwerving van de zorgresidentie Molenenk te Deventer (Nederland)**

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden de in aanbouw zijnde zorgresidentie Molenenk te Deventer te verwerven bij de voorlopige oplevering ("turnkey") voor een bedrag van maximaal 11 miljoen € (inclusief terrein).

### **1.12. Renovatie van woonzorgcentrum Frohnau in Berlijn (Duitsland)**

Aedifica Luxemburg IV SCS heeft er zich toe verbonden de renovatie van woonzorgcentrum Frohnau gelegen te Berlijn (Duitsland) mee te financieren voor een maximumbudget van ca. 1 miljoen €.

### **1.13 Renovatie van de sites van huisvesting voor senioren Genderstate (Eindhoven, Nederland), Petruspark (Eindhoven, Nederland) en Parc Imstenrade (Heerlen, Nederland)**

Aedifica Nederland BV heeft er zich toe verbonden bepaalde renovatiewerken op de sites van huisvesting voor senioren Genderstate (Eindhoven, Nederland), Petruspark (Eindhoven, Nederland) en Parc Imstenrade (Heerlen, Nederland) te financieren voor een maximumbudget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.14. Renovatie van woonzorgcentrum Residenz Zehlendorf in Berlijn (Duitsland)**

Aedifica Luxemburg VI SARL heeft er zich toe verbonden de renovatie van woonzorgcentrum Residenz Zehlendorf gelegen te Berlijn (Duitsland) te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. De uitvoering van de werken is in voorbereiding.



**1.15. Verwerving van de zorgresidentie LTS Winschoten in Winschoten (Nederland)**

Aedifica Nederland BV heeft er zich toe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Winschoten (Nederland) te financieren voor een bedrag van ca. 11 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Stichting Oosterlengte. De werken zijn in uitvoering.

**1.16. Verwerving van de zorgresidentie Martha Flora Hilversum in Hilversum (Nederland)**

Aedifica Nederland BV heeft er zich toe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Hilversum (Nederland) te financieren voor een bedrag van ca. 7 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora. De werken zijn in uitvoering.

**1.17. Verwerving van de zorgresidentie Het Gouden Hart van Leersum in Leersum (Nederland)**

Aedifica Nederland BV heeft er zich toe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Leersum (Nederland) te financieren voor een bedrag van ca. 4 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door de groep Het Gouden Hart. De werken zijn in uitvoering.

**1.18. Uitbreiding van rustoord Seniorenresidenz Laurentiusplatz in Wuppertal-Elberfeld (Duitsland)**

Aedifica heeft er zich toe verbonden de uitbreiding van rustoord Seniorenresidenz Laurentiusplatz gelegen te Wuppertal-Elberfeld (Duitsland) te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. De uitvoering van de werken is in voorbereiding.

**1.19. Verwerving van site van huisvesting voor senioren Seniorenheim am Dom in Halberstadt (Duitsland)**

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten met het oog op de verwerving van een site van huisvesting voor senioren in Halberstadt (Duitsland) alsmede de financiering van bepaalde renovatiewerken aan deze site voor een bedrag van ca. 10 miljoen €.

**1.20 Verwerving van een site van huisvesting voor senioren in Oostende (België)**

Aedifica heeft een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten dat haar toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Die vennootschap zal eigenaar zijn van een site voor de huisvesting voor senioren in Oostende. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 10 miljoen € bedragen. Voorts is het de bedoeling dat Aedifica, na verwerving van deze site, bepaalde uitbreidings- en renovatiewerken voor een bedrag van ca. 2 miljoen € financiert.

**1.21 Verwerving van een woonzorgcentrum in Mechelen (België)**

Aedifica heeft een akkoord bereikt dat haar toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap zal eigenaar zijn van een nieuw woonzorgcentrum gelegen te Mechelen. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 15 miljoen € bedragen.

**1.22 Verwerving van zorgresidentie Martha Flora Rotterdam in Rotterdam (Nederland)**

Aedifica Nederland BV heeft er zich toe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Rotterdam (Nederland) te financieren voor een bedrag van ca. 8 miljoen € (terrein inbegrepen). Dit gebouw zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora.

**1.23 Prijsaanpassing ("earn out")**

Bij sommige aanschaffingen is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald door een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de verhoging van de huur na de uitbreiding van een woonzorgcentrum. Dat kan leiden tot een prijsaanpassing ("earn out").

**2 Voorwaardelijke verplichtingen****2.1 Kredietovereenkomsten**

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de haar wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden op volgende onroerende goederen verleend: SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa, Seniorenresidenz Mathilde, Die Rose im Kalletal, Seniorenresidenz Klosterbauerschaft, Senioreneinrichtung Haus Matthäus, Bonifatius Seniorenzentrum, Senioreneinrichtung Haus Elisabeth, Seniorenresidenz Am Stübchenbach, Seniorenresidenz Kierspe en Käthe-Bernhardt-Haus.

**2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen**

In het algemeen verkrijgt Aedifica vanwege de overdragers van aandelen van vastgoedvennootschappen garanties met betrekking tot de activa en passiva van de vennootschappen die zij verworft.

### **3. Voorwaardelijke activa**

#### ***3.1 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden***

Over het algemeen verkrijgt Aedifica in het kader van de verhuring van haar gebouwen huurgaranties die beantwoorden aan de marktgebruiken en de ter zake geldende wetgeving, in de vorm van bankgaranties of geblokkeerde rekeningen, en in sommige gevallen van borgstellingen.

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere zekerheden:

- Hotel Martin's Brugge: de verbintenissen van de erfpachter worden gedekt door een hypotheek in tweede rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op de onroerende goederen genaamd "Château du Lac" gelegen in 1332 Genva, avenue du Lac 87, "la Villa du Lac", gelegen 1332 Genva, avenue des Merisiers 8 en Drève des Magnolias en "Le Manoir du Lac" gelegen te 1332 Genva, avenue Hoover 8;
- Martin's Klooster in Leuven: de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in tweede rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1340 k€ toegestaan op de onroerende goederen genaamd "Château du Lac" gelegen in 1332 Genva, avenue du Lac 87, "la Villa du Lac", gelegen 1332 Genva, avenue des Merisiers 8 en Drève des Magnolias en "Le Manoir du Lac" gelegen te 1332 Genva, avenue Hoover 8.

#### ***3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities***

Naar aanleiding van acquisities, inbrengen in natura, fusies en splitsingen bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

### **4. Overige**

#### ***4.1 Diverse opties***

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters/huurders van de woonzorgcentra en de hotels. Aedifica geniet verschillende voorkeurrechten in het kader van de erfpachtovereenkomsten/huurovereenkomsten gesloten met de uitbaters van de woonzorgcentra.
- Verkoop- en aankoopopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen). In bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

## Toelichting 46: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERWERVINGEN	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen <sup>°</sup>	Rechtspersonenregister	Verwervingsdatum <sup>°°</sup>	Wijze van integratie
		(in miljoen €)			
VSP NV	Huisvesting voor senioren	97	0425.057.859	19/08/2016	Verwerving van aandelen en verwerving van gebouw
VSP Kasterlee BVBA			0877.687.276		
Het Seniorenhof NV			0434.691.543		
Compagnie Immobilière Beerzelhof NV			0475.364.039		
Avorum NV			0870.199.371		
Huize Uilenspiegel BVBA			0458.503.459		
Coham NV			0456.236.332		
Residentie Sorgvliet BVBA			0470.494.639		
Ezeldijk			-		
Aedifica Luxemburg IV SCS	Huisvesting voor senioren	59	B117441	31/08/2016	Verwerving van aandelen
Aedifica Luxemburg V SCS			B117445		
Parc Imstenrade	Huisvesting voor senioren	75	-	14/09/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Genderstate			-		
Petruspark			-		
WZC Arcadia BVBA	Huisvesting voor senioren	12	0554.950.658	30/09/2016	Verwerving van aandelen
Les Jardins de la Mémoire	Huisvesting voor senioren	11	-	8/12/2016	Inbreng in natura
Aedifica Luxemburg VI SARL	Huisvesting voor senioren	8	B132154	15/12/2016	Verwerving van aandelen
Spes Nostra	Huisvesting voor senioren	7	-	21/12/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Het Dokhuis	Huisvesting voor senioren	6	-	19/01/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Villa Walgaerde	Huisvesting voor senioren	5	-	31/03/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Huize Dennehof	Huisvesting voor senioren	1	-	4/04/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Het Gouden Hart	Huisvesting voor senioren	7	-	4/04/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
LTS Winschoten	Huisvesting voor senioren	2	-	9/05/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Hilversum	Huisvesting voor senioren	2	-	23/05/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Het Gouden Hart van Leersum	Huisvesting voor senioren	3	-	29/05/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Residentie Blaret	Huisvesting voor senioren	22	-	30/05/2017	Verwerving van gebouw
Oeverlanden	Huisvesting voor senioren	13	-	30/05/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Huisvesting voor senioren	5	-	30/06/2017	Verwerving van gebouw
<b>TOTAAL</b>		<b>333</b>			

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

<sup>°°</sup> en datum van opname in het resultaat.

Al deze operaties worden in het beheersverslag in detail toegelicht.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERKOPEN	Bedrijfssegment	Verkoops prijs	Datum van verkoop
		(in miljoen €)	
Gebouw gelegen Koningsstraat n°35 te 1000 Brussel (België)	Appartementsgebouwen	2	27/03/2017
Gebouw gelegen Tervurenlaan n°13 te 1040 Brussel (België)	Huisvesting voor senioren	8	29/06/2017
<b>TOTAAL</b>		<b>11</b>	

## Toelichting 47: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

(x 1.000 €)	2017	2016
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	22	-135
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	6.053	-5.456
Subtotaal	6.075	-5.591
Andere	-956	-94
<b>TOTAAL</b>	<b>5.119</b>	<b>-5.685</b>

De lijn "Andere" vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde van de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 32 en 56).

## Toelichting 48: Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de kosten voor de voornaamste bedrijfsleiders, dit zijn de niet-uitvoerende bestuurders en het de effectieve leiders (2.359 k€ voor het boekjaar 2016/2017 en 1.987 k€ voor het boekjaar 2015/2016). Het detail van de lasten zijn vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance" van dit jaarlijks financieel verslag.

## Toelichting 49: Gebeurtenissen na balansdatum

### — Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Ede (provincie Gelderland, Nederland)

Op 10 juli 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een te bouwen site van huisvesting voor senioren in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize De Compagnie is gelegen in de nabijheid van het centrum van Ede (114.000 inwoners, provincie Gelderland), op de site van een voormalige kazerne die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt. Een deel van deze site zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de tweede helft van 2018 worden voltooid en zal plaats bieden aan 42 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 6 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 9 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. Compartijn is een deelneming van Inluzio BV, een dochteronderneming van Facilicom Services Group. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

### — Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw en acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland

Op 19 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen Aedifica, Stichting Rendant en HEVO om op twee sites gebouwen te realiseren die de bestaande, verouderde gebouwen van Stichting Rendant zullen vervangen door nieuwbouwen. De sites zijn gelegen in de steden Leeuwarden (96.000 inwoners, provincie Friesland) en Heerenveen (50.000 inwoners, provincie Friesland). Beide sites zullen ca. 130 wooneenheden omvatten die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De voltooiing van de werken wordt verwacht in de tweede helft van 2019. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, zal de eigendom van beide sites in principe in de tweede helft van 2017 verwerven (op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de sites zullen de bestaande gebouwen gesloopt worden en door nieuwe gebouwen vervangen worden. Daarvoor wordt een turnkey opleveringsovereenkomst gesloten met HEVO BV, die de nieuwe gebouwen aan Aedifica zal leveren. De totale investering van Aedifica zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door Stichting Rendant, een Nederlandse not-for-profit organisatie in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten worden voor deze sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 25 jaar. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

#### — **Acquisitie van een rustoord in Halberstadt (deelstaat Saksen-Anhalt, Duitsland)**

Op 28 juli 2017 heeft Aedifica een rustoord in Duitsland verworven naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 13 juni 2017. Voor een beschrijving van de verworven site kan de lezer sectie 2.1.2. hierboven raadplegen. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen.

#### — **Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland**

Op 17 augustus 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland. De (te bouwen) rustoorden zullen gelegen zijn in verschillende deelstaten in het noorden van Duitsland (Nedersaksen, Noordrijn-Westfalen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Voorpommeren en Bremen) op zowel stedelijke als landelijke locaties. De woonzorglocaties zijn gericht op senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflegeheim") en zullen nagenoeg volledig bestaan uit eenpersoonskamers. Naast standaardkamers worden er ook grotere kamers (suites) voorzien, die gericht zijn op het hogere segment van de markt. De gebouwen zullen ook andere functies huisvesten, zoals een dagverzorgingscentrum voor senioren en in sommige gevallen een kinderdagverblijf of apotheek. Een enkel gebouw zal ook een aantal seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen omvatten. Na de realisatie van alle gebouwen, zal deze portefeuille een totale capaciteit van ca. 1.500 eenheden hebben. De gebouwen zullen doorgaans gelegen zijn op een zorgcampus waar tevens gebouwen met seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen zullen worden gebouwd. Die seniorenappartementen worden, behoudens een enkele uitzondering, in afzonderlijke gebouwen voorzien, die niet door Aedifica worden verworven. Aedifica zal in de komende maanden en naar verwachting uiterlijk tegen het einde van het tweede kwartaal van 2018 de grondposities verwerven via de overname van de controle van bestaande vastgoedvennootschappen van de Specht Gruppe (in principe op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de controle zal gestart worden met het oprichten van de gebouwen. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget en die tevens de tijdige oplevering ervan garandeert. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zou de totale investering van Aedifica op termijn ca. 200 miljoen € bedragen. De eerste gebouwen zullen naar verwachting vanaf eind 2018/begin 2019 worden opgeleverd. De operatie zal worden gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Alle sites zullen worden verhuurd aan Residenz Management GmbH, een onderneming van de Specht Gruppe, en worden uitgebaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

#### — **Oplevering van de renovatie van assistentiewoningen in Hasselt (België)**

Op 18 augustus 2017 werd fase II van de werken aan de site van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (provincie Limburg, België) opgeleverd, m.n. de renovatie van het gebouw met assistentiewoningen (investering van ca. 2 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Vulpia-groep.

#### — **Oplevering van een zorgresidentie in Deventer (provincie Overijssel, Nederland)**

Op 21 augustus 2017 werd de nieuwbouw van zorgresidentie Molenenck in Deventer (provincie Overijssel, Nederland) opgeleverd (investering van ca. 11 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Domus Magnus-groep. Het gebouw werd gerealiseerd door Panta Rhei HealthCare BV.

#### — **Acquisitie van een zorgresidentie in Zeist (provincie Utrecht, Nederland)**

Op 24 augustus 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland. Zorgresidentie Huize Hoog Kerckebosch is gelegen in een groene, residentiële wijk in de nabijheid van het centrum van Zeist (63.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 10 km van Utrecht. De zorgresidentie is een hedendaagse woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw kan 32 bewoners huisvesten in een uitzonderlijk kader. Het werd begin juli 2017 voltooid en is sinds augustus 2017 in exploitatie. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 8 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

## Toelichting 50: Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

(x 1.000 €)	2017	2016
Nettoresultaat	57.040	40.341
Afschrijvingen	678	701
Waardeverminderingen	28	15
Andere niet-geldelijke kosten	-4.775	4.533
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.485	-731
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.434	-12.637
Afrondingsverschil	1	1
Gecorrigeerd resultaat	42.053	32.223
Noemer° (in aandelen)	15.323.388	14.186.987
<b>GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL° (in € per aandeel)</b>	<b>2,74</b>	<b>2,27</b>

° Rekening houdend met het recht op dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

## Toelichting 51: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 114 en 165 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Venootschappen. Voor de dochterondernemingen die vorig jaar al aanwezig waren (Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Asset Management GmbH, Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS, Aedifica Luxemburg III SCS en Aedifica Nederland BV), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2016.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV°	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100
Aedifica Invest Brugge NV°	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100
Aedifica Asset Management GmbH°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB100562	100
Aedifica Luxemburg I SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B128048	94
Aedifica Luxemburg II SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B139725	94
Aedifica Luxemburg III SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B143704	94
Aedifica Luxemburg IV SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117441	94
Aedifica Luxemburg V SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117445	94
Aedifica Luxemburg VI SARL°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B132154	94
Aedifica Nederland BV°°°°	Nederland	Dochtervennootschap	65422082	100
VSP NV°	België	Dochtervennootschap	0425.057.859	100
VSP Kasterlee NV°	België	Dochtervennootschap	0877.687.276	100
Het Seniorenhof NV°	België	Dochtervennootschap	0434.691.543	100
Compagnie Immobilière Beerzelhof NV°	België	Dochtervennootschap	0475.364.039	100
Avorum NV°	België	Dochtervennootschap	0870.199.371	100
Coham NV°	België	Dochtervennootschap	0456.236.332	100
Residentie Sorgvliet BVBA°	België	Dochtervennootschap	0470.494.639	100
WZC Arcadia BVBA°	België	Dochtervennootschap	0554.950.658	100

° Gelegen Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België).

°° Gelegen Mainzer Landstr. 46 te 60325 Frankfurt am Main (Duitsland).

°°° Gelegen rue Guillaume J. Kroll 7 te 1882 Luxemburg (Luxemburg).

°°°° Gelegen Herengracht 466 te 1017 CA Amsterdam (Nederland).

**Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut**

(x 1.000 €)	2017	2016
<b>Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)</b>		
Totaal verplichtingen	682.083	552.413
Aanpassingen	-43.006	-53.617
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	639.077	498.796
Totaal activa	1.570.122	1.173.162
Aanpassingen	-2.707	-496
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.567.415	1.172.666
<b>Schuldgraad (in %)</b>	<b>40,8%</b>	<b>42,5%</b>
<b>STATUTAIRE UITKERINGSRATIO</b>		
Gecorrigeerd statutair resultaat	42.053	32.223
Voorgesteld dividend	34.478	29.793
<b>UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)</b>	<b>82%</b>	<b>92%</b>

**Verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel vastgoed geheel vormen**

Zie "Risicofactoren", sectie 1.4 van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017).

**Waardering van de gebouwen door een vastgoeddeskundige**

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de Crombrughe & Partners NV, Stadim CVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF.

**Toelichting 53: Vergoeding van de commissaris**

(x 1.000 €)	2017	2016
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	37	36
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	78	78
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen (Aedifica NV)	18	10
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.) (Aedifica NV)	34	0
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>167</b>	<b>124</b>

## Toelichting 54: Uitgestelde belastingen

De op de balans geboekte uitgestelde belastingen zijn te wijten aan de acquisities van vastgoedbeleggingen in het buitenland.

Ze vloeien voort uit het tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van de gebouwen in kwestie.

De bewegingen van uitgestelde belastingen zien eruit als volgt (zie ook toelichting 24):

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
<b>BOEKWAARDE OP 1/07/2015</b>	<b>110</b>	<b>-2.435</b>
Herkomsten	763	147
Afwikkelingen	-197	-593
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
<b>BOEKWAARDE OP 30/06/2016</b>	<b>676</b>	<b>-2.881</b>

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
<b>BOEKWAARDE OP 1/07/2016</b>	<b>676</b>	<b>-2.881</b>
Herkomsten	446	47
Afwikkelingen	-532	-1.502
Wijzigingen in de consolidatiekring	618	30
<b>BOEKWAARDE OP 30/06/2017</b>	<b>1.208</b>	<b>-4.306</b>

## Toelichting 55: Reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen van de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2017
Vastgoedbeleggingen	-	-	1.540.409	<b>1.540.409</b>
Activa bestemd voor verkoop	-	-	4.440	<b>4.440</b>
Financiële vaste activa	-	2.959	-	<b>2.959</b>
Handelsvorderingen	-	6.718	-	<b>6.718</b>
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	1.679	-	<b>1.679</b>
Kas en kasequivalenten	8.135	-	-	<b>8.135</b>
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-587.961	-	<b>-579.438</b>
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-37.933	-	<b>-37.933</b>
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-34.524	-	<b>-34.524</b>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-20.252	-	<b>-20.252</b>

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2016
Vastgoedbeleggingen	-	-	1.152.213	<b>1.152.213</b>
Activa bestemd voor verkoop	-	-	4.621	<b>4.621</b>
Financiële vaste activa	-	794	-	<b>794</b>
Handelsvorderingen	-	3.880	-	<b>3.880</b>
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	1.374	-	<b>1.374</b>
Kas en kasequivalenten	4.947	-	-	<b>4.947</b>
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-450.462	-	<b>-447.721</b>
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-47.382	-	<b>-47.382</b>
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-31.027	-	<b>-31.027</b>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-14.216	-	<b>-14.216</b>

In bovenstaande tabel is de reële waarde van indekkingsinstrumenten opgenomen in de lijnen “financiële vaste activa” en “andere langlopende financiële verplichtingen”, zoals opgedeeld in toelichting 32.

## Toelichting 56: Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennoetschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS, Aedifica Luxemburg III SCS, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS en Aedifica Luxemburg VI 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” (zie toelichtingen 32 en 47).



## Toelichting 57: Alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM)

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatemaatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die op 5 oktober 2015 door de ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit jaarlijks financieel verslag (met inbegrip van deze jaarrekening) zijn aangeduid met een asterisk (\*). Noch de prestatemaatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald, noch de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden beschouwd als APM's. De APM's worden in deze toelichting gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotaal van de jaarrekening die daarvoor het relevantst zijn.

### Toelichting 57.1: Vastgoedbeleggingen

De volgende maatstaven zijn prestatemaatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan te bieden. De definitie van deze begrippen kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Ze worden als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2017	2016
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.523.235	1.126.289
+ Projectontwikkelingen	17.174	25.924
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.540.409</b>	<b>1.152.213</b>
+ Activa bestemd voor verkoop	4.440	4.621
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>1.544.849</b>	<b>1.156.834</b>
- Projectontwikkelingen	-17.174	-25.924
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>1.527.675</b>	<b>1.130.910</b>

### Toelichting 57.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\*

De nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\* zijn een prestatemaatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen zonder het effect van de wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen te illustreren. Het staat voor de huurinkomsten zonder wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2017	2016
Huurinkomsten	78.983	59.822
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-23.147	-3.866
<b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>55.836</b>	<b>55.956</b>

### Toelichting 57.3: Operationele kosten\*, operationele marge\* en exploitatiemarge\*

De operationele kosten\* zijn een prestatemaatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele kosten\* te globaliseren. Het staat voor de rubrieken IV. tot XV. van de resultatenrekening. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt berekend zoals in de tabel hieronder staat aangegeven.

De operationele marge\* en de exploitatiemarge\* zijn twee prestatemaatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat. De definitie van deze begrippen kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Ze worden berekend zoals in de tabel hieronder staat aangegeven.

### 30 juni 2017

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten <sup>o</sup>	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>						
Huurinkomsten (a)	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
Nettohuurresultaat (b)	63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
Vastgoedresultaat (c)	63.900	10.155	4.200	0	-197	78.058
Operationeel vastgoedresultaat (d)	63.062	7.029	4.161	0	-197	74.055
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>63.206</b>	<b>6.981</b>	<b>4.161</b>	<b>-8.571</b>	<b>0</b>	<b>65.777</b>
Operationele marge* (d)/(b)						94%
Exploitiemarge* (e)/(b)						83%
Operationele kosten* (e)-(b)						13.158

### 30 juni 2016

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten <sup>o</sup>	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>						
Huurinkomsten (a)	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
Nettohuurresultaat (b)	44.027	11.799	4.080	0	-119	59.787
Vastgoedresultaat (c)	43.877	10.514	4.086	0	-119	58.358
Operationeel vastgoedresultaat (d)	43.416	7.052	4.039	-141	-119	54.247
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>43.399</b>	<b>7.005</b>	<b>4.042</b>	<b>-6.832</b>	<b>0</b>	<b>47.614</b>
Operationele marge* (d)/(b)						91%
Exploitiemarge* (e)/(b)						80%
Operationele kosten* (e)-(b)						12.173

<sup>o</sup> Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

#### **Toelichting 57.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten\***

Het financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2017	2016
XX. Financiële opbrengsten	155	283
XXI. Netto-interestkosten	-15.365	-11.904
XXII. Andere financiële kosten	-1.328	-1.087
<b>Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*</b>	<b>-16.538</b>	<b>-12.708</b>

#### **Toelichting 57.5: Rentevoet**

De gemiddelde effectieve rentevoet\* en de gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten\* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Respectievelijk staan ze voor de geannualiseerde netto-interestlasten (na of vóór activering van tussentijdse interesten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld. De definitie van deze begrippen kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2017	2016
XXI. Netto-interestkosten	-15.365	-11.904
Tussentijdse interesten	322	372
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-15.365	-11.904
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-15.687	-12.276
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	662.008	421.616
<b>Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,8%</b>
<b>Gemiddelde effectieve rentevoet vóór acivering van tussentijdse interesten* (b)/(c)</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,9%</b>

### **Toelichting 57.6: Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel**

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het eigen vermogen vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Het staat voor de post “totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap” zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2017	2016
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	888.039	620.749
- Effect van de uitkering van het dividend 2015/2016	0	-29.793
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	34.055	47.407
<b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b>	<b>922.094</b>	<b>638.362</b>

De nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het eigen vermogen per aandeel vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Het staat voor de post “totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap” zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen) op de balansdatum. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt berekend door het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\* te delen door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen).

### **Toelichting 57.7: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem**

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders (in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag). De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's:

- De EPRA Earnings\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. In het geval van Aedifica stemt de EPRA Earnings\* perfect overeen met het resultaat vóór variaties in reële waarde, die de Vennootschap vroeger in haar financiële communicatie gebruikte. De EPRA Earnings\* wordt berekend in toelichting 26 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).
- De EPRA NAV\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het staat voor de post “totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap” na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NAV\* wordt berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.
- De EPRA NNAV\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het staat voor de post “totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap” na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NNAV\* wordt berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.
- De EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)\* en de EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)\* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het zijn globalisaties van de operationele kosten zoals door de EPRA wordt aanbevolen. De EPRA Cost Ratios\* worden berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.





Verslag van de commissaris van 4 september 2017 over de geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2017 (vervolg)

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

#### Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (77%) van de activa van de Vennootschap.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" dit aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten; we hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste gegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 29 van de jaarrekening beoordeeld.

#### Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Aedifica heeft renteswaps (IRS) en opties (caps) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat en/of het eigen vermogen. In overeenstemming met de IAS 39 norm "*Financiële Instrumenten - opname en waardering*" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "*De waardering tegen reële waarde*". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve voor het deel van de IRS, waarvoor de Vennootschap "hedge accounting" ("cash-flow hedging") toepast, dewelke toestaat dat het merendeel van de reële waarde-wijzigingen kan worden opgenomen onder de rubriek C.d van het eigen vermogen ("Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Het controlerisico ligt in de waardering van deze derivaten en bij de toepassing van de "hedge accounting".

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingsprocedures die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld en de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren die door een externe expert werden berekend. We hebben de hypothesen en berekeningen van deze externe expert beoordeeld.

Voor de correcte toepassing van de "hedge accounting" hebben we de effectiviteitstests van de externe expert, die door de Vennootschap werd ingezet, beoordeeld en we hebben het volume van de derivaten waarvoor "hedge accounting" toegepast wordt, vergeleken met het volume van de schulden tegen een variabele rentevoet geprojecteerd over de komende jaren, dit teneinde eventuele afdekkingsoverschrijdingen te identificeren, die de toepassing van "hedge accounting" in gevaar kunnen brengen. Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 33 bij de jaarrekening beoordeeld.

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze verantwoordelijkheid omvat het opzetten, implementeren en in stand houden van een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven.



**Verslag van de commissaris van 4 september 2017 over de geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2017 (vervolg)**

Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van Vennootschap of de Groep niet langer gehandhaafd kan worden:

- ▶ Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en van de vraag of deze jaarrekening, de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeven op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor

het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## **Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### **Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening**

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de

Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

### **Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap en de Groep.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

### **Andere vermeldingen**

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 4 september 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door



Jean-François Hubin  
Vennoot\*  
\* Handelend in naam van een BVBA

18JFH0017



## 2. Verkorte statutaire jaarrekening 2016/2017

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen.

De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)) of op aanvraag op de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening gegeven.

### Verkorte statutaire resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2017	2016
I. Huurinkomsten	61.108	53.438
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-53	-34
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>61.055</b>	<b>53.404</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	38	25
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.211	1.847
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.211	-1.847
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-917	-1.454
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>60.176</b>	<b>51.975</b>
IX. Technische kosten	-1.244	-1.118
X. Commerciële kosten	-567	-584
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-165	-119
XII. Beheerkosten vastgoed	-937	-1.032
XIII. Andere vastgoedkosten	-927	-1.197
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-3.840</b>	<b>-4.050</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>56.336</b>	<b>47.925</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-7.732	-6.275
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	1.860	997
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>50.464</b>	<b>42.647</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.485	731
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.434	12.637
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-1.211	1.046
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>60.172</b>	<b>57.061</b>
XX. Financiële opbrengsten	7.561	2.543
XXI. Netto-interestkosten	-14.323	-11.938
XXII. Andere financiële kosten	-1.212	-1.067
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.075	-5.590
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-1.899</b>	<b>-16.052</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>58.273</b>	<b>41.009</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting	-1.233	-668
XXV. Exit taks	0	0
<b>Belastingen</b>	<b>-1.233</b>	<b>-668</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>57.040</b>	<b>40.341</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,74	2,86
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,74	2,86

## Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (€)	2017	2016
I. Nettoresultaat	57.040	40.341
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	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	7.276	-3.893
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>64.316</b>	<b>36.448</b>

## Verkorte statutaire balans

<b>ACTIVA</b> Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2017	2016
<b>I. Vaste activa</b>		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	221	119
C. Vastgoedbeleggingen	1.145.673	986.575
D. Andere materiële vaste activa	1.611	1.623
E. Financiële vaste activa	313.629	91.869
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.462.990</b>	<b>1.082.042</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop	4.440	807
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	4.444	3.719
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19.314	29.495
F. Kas en kasequivalenten	3.087	3.551
G. Overlopende rekeningen	763	923
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>32.048</b>	<b>38.495</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.495.038</b>	<b>1.120.537</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A. Kapitaal	459.231	364.467
B. Uitgiftepremies	287.194	155.509
C. Reserves	74.810	56.986
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	126.720	107.923
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-24.415	-20.032
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16.418	-23.560
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	-23.712	-18.256
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-213	110
m. Andere reserves	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	12.848	10.801
D. Nettoresultaat van het boekjaar	57.040	40.341
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>878.275</b>	<b>617.303</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	525.520	413.215
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	33.787	46.055
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	33.787	46.055
b. Andere	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.051	213
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>562.358</b>	<b>459.483</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	31.754	31.027
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	206	143
b. Andere	18.513	8.099
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	3.932	4.482
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>54.405</b>	<b>43.751</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>616.763</b>	<b>503.234</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.495.038</b>	<b>1.120.537</b>

## Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	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	Af- rondings- verschil	2016
Kapitaal	360.633	1	3.833	0	0	0	0	364.467
Uitgiftepremies	151.388	0	4.121	0	0	0	0	155.509
Reserves	43.285	0	0	0	-3.893	17.594	0	56.986
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	93.599	0	0	0	0	14.325	-1	107.923
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-20.032	0	0	0	0	0	0	-20.032
<i>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</i>	-19.667	0	0	0	-3.893	0	0	-23.560
<i>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</i>	-18.718	0	0	0	0	461	1	-18.256
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	244	0	0	0	0	-134	0	110
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	7.859	0	0	0	0	2.942	0	10.801
Resultaat van het boekjaar	39.444	0	0	0	40.341	-39.444	0	40.341
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>594.750</b>	<b>1</b>	<b>7.954</b>	<b>0</b>	<b>36.448</b>	<b>-21.850</b>	<b>0</b>	<b>617.303</b>

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Af- rondings- verschil	2017
Kapitaal	364.467	90.002	4.762	0	0	0	0	459.231
Uitgiftepremies	155.509	124.437	7.248	0	0	0	0	287.194
Reserves	56.986	0	0	0	7.276	10.548	0	74.810
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	107.923	0	0	0	0	18.797	0	126.720
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-20.032	0	0	0	0	-4.382	-1	-24.415
<i>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</i>	-23.560	0	0	0	7.276	-135	1	-16.418
<i>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</i>	-18.256	0	0	0	0	-5.456	0	-23.712
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	110	0	0	0	0	-324	1	-213
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	10.801	0	0	0	0	2.048	-1	12.848
Resultaat van het boekjaar	40.341	0	0	0	57.040	-40.341	0	57.040
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>617.303</b>	<b>214.439</b>	<b>12.010</b>	<b>0</b>	<b>64.316</b>	<b>-29.793</b>	<b>0</b>	<b>878.275</b>

# Verkorte statutaire resultaatverwerking

<b>VOORGESTELDE VERWERKING</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>		
A. Nettoresultaat	57.040	40.341
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	15.000	8.501
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	7.408	18.066
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	1.485	731
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	815	-4.382
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-135
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	22	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-5.456
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	6.053	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-783	-324
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	33.642	25.778
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	836	4.014
Over te dragen resultaat	7.562	2.048
<b>NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (x 1.000 €)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	459.231	364.467
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	287.194	155.509
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	135.613	126.721
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-23.600	-24.415
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-16.396	-23.695
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-17.659	-23.712
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	-213
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
Wettelijke reserve (+)	0	0
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen</b>	<b>824.383</b>	<b>574.662</b>
Nettoactief	878.275	617.303
Dividenduitkering	-34.478	-29.793
<b>Nettoactief na uitkering</b>	<b>843.797</b>	<b>587.510</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>19.414</b>	<b>12.848</b>

# Permanente documenten

## 1. Algemene inlichtingen

### 1.1 Maatschappelijke benaming (Artikel 1 van de statuten)

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming “AEDIFICA”.

De vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (“OGVV”), onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “Wet”) alsook aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het “Koninklijk Besluit”) (hierna samen “de GVV wetgeving”).

De maatschappelijke benaming van de vennootschap en het geheel van de documenten die van haar uitgaan, bevatten de vermelding “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “openbare GVV naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht” of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van het artikel 438 van het Wetboek der Vennootschappen.

### 1.2 Maatschappelijke zetel – Administratieve zetel (Artikel 2 van de statuten)

De maatschappelijke en administratieve zetel is gevestigd te 1050 Brussel, Louizalaan 331-333.

De zetel kan worden overgebracht naar eender welke andere plaats in België mits naleving van de taalwetten in administratieve zaken bij louter besluit van de raad van bestuur, dewelke alle bevoegdheden heeft om de statutenwijziging die daaruit voortvloeit authentiek te laten vaststellen.

De vennootschap kan bij louter besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten, voor zover haar centrale administratie in België blijft behouden.

### 1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroof NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061.

Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA. Op 17 oktober 2014 werd Aedifica als GVV erkend door de FSMA.

### 1.4 Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501.

### 1.5 Duur (Artikel 5 van de statuten)

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 1.6 Doel van de vennootschap (Artikel 3 van de statuten)

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het “vastgoed” in de zin van de GVV wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

## 1.7 Verbodsbepalingen (Artikel 4 van de statuten)

De vennootschap mag niet:

- optreden als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

## 1.8 Boekjaar (Artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar begint op **1 juli** van elk jaar en eindigt op **30 juni** van het volgende jaar. Aan het eind van elk boekjaar worden de boeken afgesloten en stelt de raad van bestuur de jaarrekening op. De jaarrekening bestaat uit de balans, de resultatenrekening en de bijlage die één geheel vormen.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de vennootschap die de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap en het verslag van de commissaris bevatten, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld, conform de bepalingen die toepasselijk zijn op emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de vennootschap en de jaarrekeningen worden op de website van de vennootschap gepubliceerd.

De raad van bestuur stelt vervolgens een verslag op, "beheersverslag" genoemd, waarin hij rekenschap aflegt van zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene vergadering een schriftelijk en gedetailleerd verslag op, "controleverslag" genoemd.

## 1.9 Algemene vergaderingen (Artikel 19 en 20 van de statuten)

De gewone algemene vergadering komt van rechtswege samen op de **vierde vrijdag van de maand oktober om 15 uur**.

Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen opgesteld en medegedeeld.



## 1.10 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin vennoot, gevestigd in 2 De Kleetlaan te 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de vennootschap.

De erkende commissaris werd voor 3 jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 29.100 € excl. BTW per jaar.

## 1.11 Vastgoeddeskundige

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door vier onafhankelijke vastgoeddeskundigen, namelijk:

- de Crombrughe & Partners NV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wet) door de heer Michaël Zapatero en mevrouw Karen Cox, met zetel te G. Hermann Debrouxlaan 54 te 1160 Brussel.
- Stadim CVBA, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wet) door de heer David Verbist en Mevrouw Katrien Van Grieken, met zetel te Uitbreidingstraat 10-16 te 2018 Antwerpen.
- CBRE GmbH, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wet) door de heer Sandro Höselbarth en de heer Tim Schulte, met zetel te Hausvogteiplatz 10 te 10117 Berlijn.
- DTZ Zadelhoff VOF, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wet) door de heer Paul Smolenaers en de heer Fabian Pouwelse, met zetel te Gustav Mahlerlaan 362-364 te 1082 ME Amsterdam.

Conform de GVV-wetgeving schatten de deskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ("Reële waarde") van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

Sinds 1 januari 2011 wordt de bezoldiging van de deskundigen exclusief BTW bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

### Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

- Enerzijds de kapitalisatie van de markthuurwaarde met een correctie voor zowel inkomstenschommelingen ten opzichte van deze marktreferentie als andere lasten of kosten die moeten worden voorzien voor de blijvende exploitatie van vastgoed.
- Anderzijds een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.
- Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen.
- De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

## 1.12 Financiële dienst

Aedifica heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met de volgende twee banken:

- Bank Degroof Petercam NV, gelegen te Guimardstraat 18 te 1040 Brussel ("Main paying agent" en neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering);
- KBC Bank NV, gelegen te Havenlaan 2 te 1080 Brussel (neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering).

De bezoldiging van de financiële dienst is bijna volledig gebaseerd op het bedrag van het dividend. Deze bedroeg 70 k€ voor het boekjaar 2016/2017 (40 k€ voor het boekjaar 2015/2016).

## 1.13 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be).

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Aedifica worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en de herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen.

Deze bijeenroepingen en alle andere documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen kunnen gelijktijdig worden geraadpleegd op de website [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be). Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de groep Aedifica zijn beschikbaar op de website [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be). De verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen zijn eveneens raadpleegbaar in het jaarverslag dat op de website [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be) is opgenomen. Gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de vennootschap of op de website [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be):

- De oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- Alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- De historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de 2 boekjaren die de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

## **1.14 Beleggersprofiel**

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV's in het algemeen en van de residentiële GVV's in het bijzonder kan het aandeel Aedifica een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

## **1.15 Door verwijzing opgenomen historische financiële informatie**

De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde jaarrekeningen, – en een verkorte versie van de statutaire jaarrekeningen –, het geconsolideerd beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de deskundige omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, informatie betreffende verbonden partijen, en de historische informatie betreffende de dochterondernemingen van Aedifica voor de boekjaren 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015 en 2015/2016 worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)) van Aedifica worden geraadpleegd.

## **1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand**

De financiële of commerciële toestand van de groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

## **1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders**

Overeenkomstig artikelen 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 533ter en 540 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)) van Aedifica worden geraadpleegd.

## **1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica**

Zie sectie “risicofactoren” van dit jaarlijks financieel verslag.

## **1.19 Geschiedenis en evolutie van de vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica**

Ter vervollediging van sectie 1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica gekenmerkt door haar beursintroductie op 23 oktober 2006 (zie “Aedifica op de beurs”, sectie 1) alsook door de talrijke verwervingsoperaties die sinds haar oprichting hebben plaatsgevonden (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen) en die geleid hebben tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van ca. 1,5 miljard €.

## **1.20 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders**

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal.

## 2. Verklaringen

### Verantwoordelijke personen (koninklijk besluit 14 november 2007)

De heer Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren, in naam en voor rekening van Aedifica NV dat, voor zover hen bekend:

- de jaarrekeningen, 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 NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

### Informatie van derden

Aedifica NV verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Aedifica NV op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden.

### Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

### Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van Aedifica NV en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

## Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het directiecomité

De raad van bestuur van de Vennootschap verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening, met uitzondering van wat hierna volgt:
  - De NV Insumat (vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes) is één van de bestuurders van de NV Gindac. De NV Gindac was vanaf 26 juni 2013 één van de bestuurders van de NV AFINCO – waarin de NV Gindac een participatie bezat – en werd daarbij vanaf dezelfde datum vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. Na een procedure van gerechtelijke reorganisatie door een overdracht onder gerechtelijk gezag werd de NV AFINCO op 29 januari 2015 failliet verklaard;
  - Mevrouw Laurence Gacoin was mede-vennoot en mede-zaakvoerder van de BVBA Fides CapMan. Deze vennootschap werd op 7 mei 2015 vrijwillig ontbonden en vereffend;
- met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de Vennootschap en de uitvoerende bestuurder(s) en met de overige leden van het directiecomité wel een (management)overeenkomst die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- dat noch de bestuurders, noch leden van het directiecomité aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van de heer Stefaan Gielens (6.548 aandelen), de heer Jean Kotarakos (5.473 aandelen), mevrouw Laurence Gacoin (586 aandelen), mevrouw Sarah Everaert (580 aandelen) en mevrouw Adeline Simont (2.163) aandelen in onverdeeldheid, in naakte eigendom en in het kader van een discretionair beheermandaat;
- dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van de Vennootschap werd toegekend;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders en/of de leden van het directiecomité.

### 3. Maatschappelijk kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		<b>2.500.000,00</b>	<b>2.500</b>
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Jacobs Hotel Company"	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Oude Burg Company"	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal van het bedrag van de meerwaarde van de herevaluatie en van de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		<b>10.177.714,36</b>	<b>12.001</b>
23 maart 2006	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Sablon-Résidence de l'Europe"	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Bertimo"	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Le Manoir"	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Olphi"	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Services et Promotion de la Vallée (SPV)"	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Emmane"	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Ixelinvest"	219,06	72
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Imfina"	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van de naamloze vennootschap "Immobie"	908.000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	10.915.000,00	10.915
		<b>31.935.155,52</b>	<b>53.510</b>
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8.500.000,00	8.500
		<b>40.435.155,52</b>	<b>62.010</b>
17 augustus 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Financière Wavrienne"	5.400.000,00	5.400
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "Château Chenois"	123.743,15	14.377
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Medimmo"	1.000.000,00	2.301
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Cledixa"	74.417,64	199
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Société de Transport et du Commerce en Afrique"	62.000,00	1.247
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "Hôtel Central & Café Central"	175.825,75	6.294
		<b>48.556.142,06</b>	<b>93.113</b>
26 september 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48.556.142,06	2.327.825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat en Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		<b>59.906.142,06</b>	<b>2.611.575</b>
3 oktober 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23.962.454,18	1.044.630
		<b>83.868.596,24</b>	<b>3.656.205</b>
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 et 272, Platanen 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		<b>88.780.568,24</b>	<b>3.761.453</b>
17 april 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Legrand CPI"	337.092,73	57.879
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		<b>91.217.660,97</b>	<b>3.846.328</b>
28 juni 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Alcasena"	2.704.128,00	342.832
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	3.000.000,00	68.566
		<b>96.921.788,97</b>	<b>4.275.726</b>
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Feninvest"	1.862.497,95	44.229
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Résidence du Golf"	5.009.531,00	118.963
		<b>103.793.817,92</b>	<b>4.438.918</b>
30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Famifamenne"	2.215.000,00	50.387
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Rouimmo"	1.185.000,00	26.956
		<b>107.193.817,92</b>	<b>4.516.261</b>
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2.200.000,00	62.786
		<b>109.393.817,92</b>	<b>4.579.047</b>

30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		<b>114.343.817,92</b>	<b>4.708.157</b>
30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen "Carbon", "Eburon", "Hotel Ecu" en "Eurotel"	11.239.125,00	273.831
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Carlinvest"	2.200.000,00	51.350
		<b>127.782.942,92</b>	<b>5.033.338</b>
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51.113.114,26	2.013.334
		<b>178.896.057,18</b>	<b>7.046.672</b>
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		<b>180.723.071,24</b>	<b>7.090.323</b>
29 juni 2011	Fusie door opsorping van de naamloze vennootschap "IDM A"	24.383,89	592
		<b>180.747.455,13</b>	<b>7.090.915</b>
5 oktober 2011	Inbreng in natura van de aandelen van de naamloze vennootschap "SIRACAM"	3.382.709,00	86.293
		<b>184.130.164,13</b>	<b>7.177.208</b>
12 juli 2012	Gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "S.I.F.I. LOUISE"	800.000,00	16.868
		<b>184.930.164,13</b>	<b>7.194.076</b>
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777
		<b>254.278.949,91</b>	<b>9.891.853</b>
24 juni 2013	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap "Terinvest"	10.398,81	8.622
	Fusie door overneming van de gewone commanditaire vennootschap "Kasteelhof-Futuro"	3.182,80	3.215
		<b>254.292.531,52</b>	<b>9.903.690</b>
12 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		<b>266.451.483,52</b>	<b>10.162.165</b>
30 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Tienen)	4.000.000,00	86.952
		<b>270.451.483,52</b>	<b>10.249.117</b>
24 november 2014	Keuzedividend	5.763.329,48	218.409
		<b>276.214.813,00</b>	<b>10.467.526</b>
4 december 2014	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "La Réserve Invest"	12.061.512,94	457.087
		<b>288.276.325,94</b>	<b>10.924.613</b>
29 juni 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	82.364.664,56	3.121.318
		<b>370.640.990,50</b>	<b>14.045.931</b>
2 oktober 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Opwijk)	523.955,84	19.856
		<b>371.164.946,34</b>	<b>14.065.787</b>
17 december 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		<b>373.913.286,80</b>	<b>14.169.939</b>
24 maart 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		<b>374.496.272,11</b>	<b>14.192.032</b>
2 december 2016	Keuzedividend	3.237.042,22	122.672
		<b>377.733.314,33</b>	<b>14.314.704</b>
8 december 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		<b>379.473.641,45</b>	<b>14.380.656</b>
28 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	94.868.410,37	3.595.164
		<b>474.342.051,82</b>	<b>17.975.820</b>

1 Aandelen zonder nominale waarde.

2 Deze aandelen werden op 2 november 2016 genoteerd. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

3 Deze aandelen werden op 2 december 2016 genoteerd en geven recht op een dividend voor het volledige boekjaar 2016/2017. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

4 Deze aandelen werden op 12 december 2016 genoteerd en geven recht op een dividend voor het volledige boekjaar 2016/2017. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

5 Deze aandelen werden op 28 maart 2017 genoteerd en geven recht op een prorata temporis deel van het dividend voor het boekjaar 2016/2017. Voor het surplus, zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

## 4. Uittreksels uit de statuten

### 4.1 Onderschreven en volgestort kapitaal (Artikel 6.1 van de statuten)

Het kapitaal is vastgesteld op vierhonderdvierenzeventig miljoen driehonderdtweeënveertigduizend eenenvijftig euro tweeëntachtig cent (474.342.051,82 EUR). Het is vertegenwoordigd door zeventien miljoen negenhonderdvijfenzeventigduizend achthonderd twintig (17.975.820) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/17.975.820ste van het kapitaal vertegenwoordigen. Deze aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.

### 4.2 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen (Artikel 6.2 van de statuten)

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven door aankoop of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van 24 juni 2013, is het de Raad van Bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van 20 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 90 procent van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, noch hoger dan 110 % van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van 10 % ten opzichte van de vermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013.

De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden vastgesteld door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de Algemene Vergadering, mits het respecteren van de toepasselijke marktreglementeringen.

De hiervoor vermelde toelatingen zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochterondernemingen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervenootschap door haar dochterondernemingen.

### 4.3 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren conform de toepasselijke reglementering, met name het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving.

#### (a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4., en zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de artikels 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders uitsluitend beperkt of opgeheven worden mits er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in GVV wetgeving:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de voorafavond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd;
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.  
Zonder afbreuk aan de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht niet te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

#### (b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen moeten, conform de GVV wetgeving de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2° (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzondere verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

- 3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van de kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden; en
  - 4° het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.
- Deze bepaling is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

#### **4.4 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)**

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van

1°) € 374.000.000 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,

2°) € 74.800.000 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van € 374.000.000 op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door 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.

Wanneer de kapitaalverhogingen uitgevoerd in het kader van deze toelatingen een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag van deze premie, na aftrek van de eventuele kosten, geaffecteerd worden aan een onbeschikbare rekening "Uitgiftepremies", die zoals het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken, en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor kapitaalverminderingen.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, met inbegrip van dat ten voordele van bepaalde personen die geen personeelsleden van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen zijn, mits er een onherleidbaar toewijzingsrecht werd verleend aan de aandeelhouders die bij de toewijzing van de nieuwe effecten reeds bestaan. Dat onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 6.3 (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft niet te worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, conform artikel 6.3 (a) van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden conform de voorwaarden van de GVV wetgeving en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

#### **4.5 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)**

Conform de GVV wetgeving zijn de bepalingen van artikel 6.3 (b) mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen.

#### **4.6 Kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele GVV (Artikel 6.6 van de statuten)**

Conform de GVV wetgeving, bij een kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in geld tegen een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangdatum van de uitgifte stelt de raad van bestuur van Aedifica een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van Aedifica en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor Aedifica. Dit verslag en de toegepaste



waardingscriteria en –methoden worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdag van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs vastgelegd is, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform de artikelen 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt (b) van de vorige alinea een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van Aedifica het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in het jaarlijks financieel verslag van Aedifica toelicht.

Als de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het disagio bedoeld in de 1<sup>ste</sup> alinea uitsluitend berekend op basis van een netto-waarde per aandeel die van ten hoogste vier maand dateert.

Dit artikel 6.6. is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig onderschreven worden door Aedifica of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen van Aedifica is.

#### **4.7 Kapitaalvermindering (Artikel 6.6 van de statuten)**

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

#### **4.8 Aard van de aandelen (Artikel 8 van de statuten)**

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder en binnen de door de wet voorziene grenzen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. Elke aandeelhouder kan kennis nemen van het register met betrekking tot zijn aandelen.

Conform de Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder zijn de aandelen die op 1 januari 2014 nog niet automatisch werden omgezet in gedematerialiseerde aandelen of waarvan op die datum nog geen omzetting in aandelen op naam werd gevraagd, automatisch omgezet in gedematerialiseerde aandelen. Deze aandelen zijn op een effectenrekening op naam van de vennootschap geboekt, zonder dat de vennootschap hierdoor de hoedanigheid van eigenaar verwerft. De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen is geschorst totdat de aandeelhouder alsnog de omzetting vraagt en de aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening gehouden door de vennootschap, een erkende rekeninghouder of een vereffeningsinstelling.

Vanaf 1 januari 2015 worden de effecten waarvan de rechthebbenden onbekend zijn gebleven te koop aangeboden overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

#### **4.9 Andere effecten (Artikel 9 van de statuten)**

De vennootschap mag de effecten bedoeld in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen uitgeven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van het Wetboek van Vennootschappen en de GVV wetgeving.

#### **4.10 Aangifte en openbaarheid van belangrijke deelnemingen (Artikel 10 van de statuten)**

Iedere aandeelhouder moet aan de vennootschap en aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten mededelen dat hij effecten die stemrecht verlenen, stemrechten of gelijkaardige financiële instrumenten van de vennootschap bezit, conform de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels waarvan het overschrijden (zowel opwaarts als neerwaarts) aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting in het kader van de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op vijf procent en veelvoud van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Zonder afbreuk te doen aan het artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven dat hij ze in zijn bezit heeft.

#### **4.11 Bijeenroeping (Artikel 20 van de statuten)**

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur.

Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen.

Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen opgesteld en medegedeeld.

#### **4.12 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 21 van de statuten)**

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de “registratiedatum”), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun bedoeling aan de vennootschap kenbaar maken via een gewone brief, fax of e-mail die uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering wordt verstuurd. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder, waaruit, blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Dit attest moet worden neergelegd op de plaatsen die in de oproepingsbrieven zijn vermeld, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

#### **4.13 Vertegenwoordiging (Artikel 22 van de statuten)**

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is.

De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de afwijkingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op.

De volmacht moet door de aandeelhouder ondertekend zijn. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet via een gewone brief, fax of e-mail gebeuren, conform de modaliteiten die de raad van bestuur in de oproeping vaststelt. De volmacht moet uiterlijk op de zesde dag voor de vergadering aankomen bij de vennootschap of op de plaats die in de oproeping is aangegeven. De lastgever en de gevolmachtigde moeten zich voor de rest naar de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen schikken.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

#### **4.14 Stemming per brief (Artikel 23 van de statuten)**

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Het formulier moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering bij de vennootschap aankomen.

#### **4.15 Bureau (Artikel 24 van de statuten)**

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de gedelegeerd bestuurder of door één van de gedelegeerd bestuurders of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

#### **4.16 Aantal stemmen (Artikel 25 van de statuten)**

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

#### **4.17 Beraadslaging (Artikel 26 van de statuten)**

Geen enkele vergadering kan geldig beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda voorkomen.

De algemene vergadering kan op geldige wijze beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behoudens in gevallen waarin door het Wetboek van vennootschappen een aanwezigheidsquorum wordt vereist.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen van de statuten als minstens de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet aan deze voorwaarde voldaan is, is een nieuwe bijeenroeping nodig en de tweede vergadering zal beraadslagen en besluiten op geldige wijze, ongeacht het aandeel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen, geldig beraadslagen.

Tenzij een wettelijke bepaling anders voorschrijft, worden alle beslissingen genomen door de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Beslissingen in verband met de goedkeuring van de jaarrekeningen van de vennootschap en de kwijting aan de bestuurders en commissaris(sen) worden bij meerderheid van stemmen aangenomen.

Zonder afbreuk te doen aan uitzonderingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet, vereist een statutenwijziging een stemming met een driekwart meerderheid van stemmen.

Stemmen gebeurt bij handopsteking of door naamafroeping tenzij de algemene vergadering er bij eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist.

#### **4.18 Notulen (Artikel 27 van de statuten)**

De vennootschap keert aan zijn aandeelhouders, binnen de grenzen toegelaten door het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving, een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform artikel 13 van het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

#### **4.19 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)**

De vennootschap keert aan zijn aandeelhouders een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

#### **4.20 Voorschotten op dividenden (Artikel 30 van de statuten)**

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen.

#### **4.21 Ontbinding - vereffening**

##### **ARTIKEL 31 - VERLIES VAN KAPITAAL.**

Indien het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

##### **ARTIKEL 32 - BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS.**

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering of bij gebreke van een dergelijke benoeming door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars slechts in hun functie na bevestiging van hun benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffenaars beschikken te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, verleend door de bepalingen van artikel 186 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

##### **ARTIKEL 33 - UITKERING.**

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening wordt het netto-actief bij voorkeur aangewend om het volgestorte, niet afgeloste bedrag van de aandelen terug te betalen in contanten dan wel in effecten.

Het saldo wordt verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap in verhouding tot hun deelname.

#### **4.22 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen**

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)) en de sectie "Corporate Governance verklaring" van dit jaarlijks financieel verslag.

##### **ARTIKEL 11 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR.**

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. Deze raad bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de vennootschap. Minstens drie bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijk bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de uittreedende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van dit artikel en de van toepassing zijnde regelgeving. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

Onverminderd de overgangsbepalingen van de GVV wetgeving, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen.

De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een ander, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten. Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, is het mandaat van de bestuurders onbezoldigd. De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de vennootschap of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

## **ARTIKEL 12 - VOORZITTERSCHAP - BERAADSLAGINGEN.**

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter en komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferencing, telefoon of internetconferentie zo vaak als de belangen van de vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren door eenvoudige brief, door fax of via e-mail. De vergaderingen worden gehouden op de in de oproepingen vermelde plaats.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan zelfs per brief, fax of via e-mail een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn.

Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de raad doorslaggevend. Bij afwezigheid van de voorzitter is de stem van de oudste bestuurder doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering of bij zijn ontstentenis door twee bestuurders.

De volmachten worden eraan gehecht.

De leden van de raad van bestuur kunnen op deze notulen hun uitlatingen en opmerkingen laten aanbrengen indien ze menen zich van hun verantwoordelijkheid te moeten kwijten onverminderd de toepassing van artikelen 527 en 528 van het Wetboek van Vennootschappen.

Afschriften of uittreksels van die notulen worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn ontstentenis, door twee bestuurders.

Volgens artikel 521 alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de besluiten van de raad van bestuur in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekeningen en de aanwending van het toegestane kapitaal.

## **ARTIKEL 13 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD.**

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap met uitzondering van de handelingen die door het Wetboek van Vennootschappen of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur kan aan gelijk welke lasthebber, die niet noodzakelijk een aandeelhouder of bestuurder hoeft te zijn, alle of een deel van zijn bevoegdheden overdragen met het oog op het verwezenlijken van bijzondere en welbepaalde doelstellingen. De raad kan conform de Wet en het Koninklijk Besluit de vergoeding vaststellen van lasthebbers aan wie speciale bevoegdheden zijn overgedragen. De raad van bestuur stelt halfjaarlijkse verslagen op, evenals een ontwerp van jaarverslag. De raad stelt de vastgoeddeskundige(n) aan conform het Koninklijk Besluit.

## **ARTIKEL 14 – ADVISERENDE COMITES**

In overeenstemming met de artikelen 522 en 526bis van het Wetboek van vennootschappen kan de raad van bestuur in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een auditcomité, een benoemings- en vergoedingscomité of een investerings- en desinvesteringscomité.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

## **ARTIKEL 15 – DIRECTIECOMITE**

De raad van bestuur kan een directiecomité of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Zonder afbreuk te doen aan de overgangsbepalingen van de GVV wetgeving, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen. Zij moeten over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

**ARTIKEL 16 - EFFECTIEVE LEIDING EN BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT.**

Onverminderd het recht van de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité, om bijzondere gevolmachtigden aan te duiden voor de taken die hij bepaalt, met uitzondering van bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn voorbehouden door het Wetboek van vennootschappen en de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten, vertrouwt de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité, de effectieve leiding van de vennootschap toe aan ten minste twee natuurlijke personen.

Deze personen moeten over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken om die functies uit te oefenen en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Die afgevaardigden zijn belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en kunnen de titel van gedelegeerd bestuurder toegewezen krijgen.

Zij geven verslag van hun bestuur aan de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité.

Zij kunnen bevoegdheden aan bijzondere lasthebbers overdragen.

Deze afgevaardigden wijzen de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst en de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, met de afwikkeling van de door de vennootschap uitgegeven effecten en met de verkrijgbaarstelling van de informatie die de vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken. De met de financiële dienst belaste instelling kan te allen tijde geschorst, ingetrokken of vervangen worden door de afgevaardigden van het dagelijks bestuur. Daarmee samenhangende beslissingen worden conform de wettelijke voorschriften op de website van de vennootschap en via persberichten medegedeeld. De vennootschap verzekert er zich van dat een dergelijke schorsing/intrekking geen afbreuk zal doen aan de financiële dienst.

**ARTIKEL 17 - VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP - ONDERTEKENING VAN AKTEN.**

De vennootschap is in al haar handelingen geldig en in rechte vertegenwoordigd, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij door twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen, hetzij binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur door twee personen die het dagelijks bestuur waarnemen en gezamenlijk handelen.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur, door het directiecomité of door de afgevaardigden belast met het dagelijkse bestuur.

**ARTIKEL 18 - CONTROLE.**

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving.

**4.23 Algemene bepalingen****ARTIKEL 34 - KEUZE VAN WOONPLAATS.**

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

**ARTIKEL 35 - BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN.**

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de vennootschap hier expliciet van afziet.

**ARTIKEL 36 - GEMEEN RECHT.**

De vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van vennootschappen, de Wet, het Koninklijk Besluit, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen die ingaan tegen de dwingende bepalingen van deze wetten en besluiten worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

**ARTIKEL 37 – OVERGANGSBEPALINGEN.**

De rechtspersonen die op de datum van inwerkingtreding van de Wet een functie uitoefenen van lid van de raad van bestuur van de vennootschap, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot aan het verstrijken van zijn mandaat moet de vaste vertegenwoordiger die belast is met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon, permanent over de voor de uitoefening van die functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

## 5. GVV

### 5.1 Algemene definitie

Aedifica is een naamloze vennootschap die voor het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) gekozen heeft.

De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is:

- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- in het leven geroepen door de GVV-wetgeving (wet van 12 mei 2014 en koninklijk besluit van 13 juli 2014);
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden;
- een vennootschap met als uitsluitend hoofddoel:
  - (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
  - (b) binnen de grenzen van de Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de Wet;
    - Onder vastgoed wordt verstaan, het “vastgoed” in de zin van de GVV-wetgeving;
    - In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De GVV's staan onder controle van de Autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Tussen 8 december 2005 en 17 oktober 2014 had Aedifica het statuut van vastgoedbevak; sinds 17 oktober 2014 heeft de vennootschap het statuut van GVV.

### 5.2 Bijzondere reglementeringen

#### Vastgoedpatrimonium

Artikel 30 van de wet van 12 mei 2014 bepaalt dat een openbare GVV niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa mag beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

#### Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de GVV's, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten de GVV's bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen, of in technische termen, aan de toepassing van de norm IAS 40. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Bovendien zou IAS 39 (norm met betrekking tot de waardering van indekkingsinstrumenten) grote schommelingen in de (statutaire of geconsolideerde) resultatenrekening of in de (statutaire of geconsolideerde) balans veroorzaken. De IAS-normen 39 en 40 refereren aan de IFRS-norm 13 voor de definitie van “reële waarde”. Aedifica gebruikt het boekhoudkundig schema van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014.

#### Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijk deskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

#### Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

#### Schulden

De schuld ratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuld ratio van de openbare GVV mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuld ratio meer bedraagt dan 50 % een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen.

## **Kredieten**

Een GVV kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

## **Fiscaal stelsel**

De GVV is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk “Risicofactoren” van dit jaarlijks financieel verslag.

Vennootschappen die door een GVV werden opgeslorpt, zijn onderworpen aan een verminderde belastingvoet op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves, die vandaag 16,995% bedraagt (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%), de zogenaamde exit taks (dit is de vennootschapsbelasting die deze vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijke regime te verlaten).

De roerende voorheffing op dividenden die vanaf 1 januari 2017 door Aedifica zullen worden uitgekeerd, bedraagt 15%.

Op grond van de artikelen 89, 90 en 91 uit de wet van 18 december 2016 die op 1 januari 2017 in werking zijn getreden, geldt er een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%) voor GVV's die ten minste 60% van hun vastgoed direct of indirect investeren in onroerend goed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt en uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor zorgeenheden en aan gezondheidszorg aangepaste huisvesting. De aandeelhouders van Aedifica genieten dus sinds 1 januari 2017 van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; de modaliteiten van het te leveren bewijs van de hierboven vermelde voorwaarden moeten nog worden vastgelegd in een Koninklijk besluit.

**De GVV is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale Beleggingsinstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.**

# Lexicon

## 1. Definities

### Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans. De mutatierechten zijn inbegrepen indien ze betaald werden bij de aankoop van het gebouw.

### Alternative Performance Measures (APM - Alternatieve prestatie maatstaven)

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit persbericht zijn aangeduid met een asterisk (\*). Noch de prestatie maatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald, noch de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden beschouwd als APM's. De APM's worden in de toelichtingen van de jaarrekening of in het EPRA-hoofdstuk gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn.

### Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

### Bevoorrechte informatie

Bevoorrechte informatie over Aedifica is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die nauwkeurig is, waarin met andere woorden melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en die voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis voor de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Aedifica;
- en die, indien ze publiek gemaakt zou zijn, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd indien een redelijke investeerder deze informatie zou kunnen gebruiken als een van de gronden voor zijn investeringsbeslissingen.

### Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen):  $(\text{contractuele huurgelden} + \text{gewaARBorgde huurinkomsten}) / (\text{contractuele huurgelden} + \text{geraamde huurwaarde (GHW)})$  voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille). Deze bezettingsgraad bevat dus ook de eenheden die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet kunnen worden verhuurd.

Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen per boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien de methodologie specifiek is voor het segment.



## Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden met inbegrip van gewaarborgde huurinkomsten)/Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen). Voor gebouwen met gemeubelde appartementen: Omzet van het boekjaar/(Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + boekwaarde van de meubelen + goodwill).

## Contractuele huurgelden

Geïndexeerde huursommen met inbegrip van de gewaarborgde huurinkomsten maar zonder aftrek van aan de huurders verleende huurvrije periodes.

## Dividendrendement

Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

## Double net

Type contract dat bepaalt dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn, terwijl de andere kosten en risico's ten laste van de uitbater zijn. Dit type contract is courant in Duitsland in de huisvesting voor senioren.

## EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA-indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de internetsite [www.epra.com](http://www.epra.com).

## EPRA Earnings\*

De EPRA Earnings\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. In het geval van Aedifica stemt de EPRA Earnings\* perfect overeen met het resultaat vóór variaties in reële waarde, die de Vennootschap vroeger in haar financiële communicatie gebruikte. De EPRA Earnings\* wordt berekend in toelichting 26 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).

## Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en minder dan 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, "canon" genaamd.

## Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. De exit tax bedraagt 16,5% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%.

## Exploitiemarge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurre resultaat.

## Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

## **Geschatte Huurwaarde (GHW)**

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen houdt de veronderstelling van de deskundigen rekening met een fictieve huurovereenkomst gesloten voor een 3/6/9 duur aan markthuursprijzen met een enkele exploitant, waarbij abstractie wordt gemaakt van de gemeubelde bezetting, dit om een dubbele waardering van de meubels en van het handelsfonds te vermijden die immers niet in de onroerende waarde zijn begrepen. De werkelijk geïnde huur voor gemeubelde appartementen ligt merkbaar hoger dan deze geschatte huurwaarde.

## **Gesloten periode**

Voorwetenschap is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die concreet is, met andere woorden waarin melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal ontstaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en indien deze informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van de Financiële Instrumenten of van de Afgeleide Financiële Instrumenten van Aedifica.
- die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op Aedifica of de (Afgeleide) Financiële Instrumenten;
- en die, indien ze openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de Financiële Instrumenten of Afgeleide Financiële Instrumenten van Aedifica, waarbij informatie als koersgevoelig voor de Financiële Instrumenten of Afgeleide Financiële Instrumenten wordt beschouwd indien een redelijk handelende belegger van deze informatie waarschijnlijk zou gebruik maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

Een tussenstap in een in de tijd gespreid proces wordt beschouwd als Voorwetenschap indien deze tussenstap als zodanig voldoet aan de hierboven vermelde criteria voor Voorwetenschap.

## **IFRS-normen**

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

## **Interest Rate Swap (of IRS)**

Financieel instrument bedoeld om, voor een bepaalde periode, rentevoeten op korte termijn te ruilen ("swappen") tegen rentevoeten op lange termijn (of omgekeerd), of anders gezegd, variabele rentevoeten te veranderen in vaste rentevoeten (of omgekeerd). Aedifica kan dit instrument enkel gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

## **Investeringswaarde**

Door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.

## Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde rechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest;
- Vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;
- enz.

De effectieve belastingsvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn.

## Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen).

## Nettohuurresultaat

De definitie van het nettohuurresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

## Omloopsnelheid

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

## Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De definitie van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

## Operationeel vastgoedresultaat

De definitie van het operationeel vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

## Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

## Pay-out ratio

Dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel

## Reële waarde

De reële waarde wordt voor de Belgische vastgoedbeleggingen als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1 + gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA)
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
  1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
  2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%.

De Belgische vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

## Resultaat op de portefeuille

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen

+ Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa

+/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

## Resultaat vóór variaties in reële waarde (voordien “te bestemmen resultaat” genoemd)

Nettoresultaat (aandeel van de groep)

- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)

- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)

## Schuld ratio

“Totaal van de passiva” op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen

- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten

- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingsverplichtingen

- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen

- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten

- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV.

/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

## Serviceflatgebouw

Een serviceflatgebouw bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

## Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurderiving verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

## Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De definitie van het uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardevermindering

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Overige niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

En:

de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV (cf. bovenstaande definitie van schuldratio).

## Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen.

## Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

## Vastgoedresultaat

De definitie van het vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Nettohuurresultaat

- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen

+/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

## 2. Afkortingen

**APM:** Alternative Performance Measures  
**BEAMA:** Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)  
**BEVAK:** BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal  
**BBVBA:** Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid  
**BVBA:** Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid  
**CEO:** Chief Executive Officer  
**CFO:** Chief Financial Officer  
**CLO:** Chief Legal Officer  
**COO:** Chief Operating Officer  
**Comm. VA:** Commanditaire Vennootschap op Aandelen  
**DCF:** Discounted Cash Flow  
**ECB:** Europese Centrale Bank  
**EPRA:** European Public Real Estate Association  
**ESMA:** European Securities and Markets Authority  
**FSMA:** Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten  
**GHW:** Geschatte HuurWaarde  
**GVV:** Gereguleerde Vastgoedvennootschap  
**IAS:** International Accounting Standards  
**ICB:** Instelling voor Collectieve Belegging  
**IFRS:** International Financial Reporting Standards  
**IPO:** Initial Public Offering  
**IRS:** Interest Rate Swap  
**NV:** Naamloze Vennootschap  
**OOB:** Openbare OvernameBieding  
**SARL:** Société à Responsabilité Limitée  
**SCS:** Société en Commandite Simple  
**VU:** Verworpen Uitgaven  
**VZW:** Vennootschap Zonder Winstoogmerk

### **Voor alle algemene informatie**

info@aedifica.be

### **Voor alle bijkomende 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
- Bob Boeckx, Financial Communication Assistant – info@aedifica.be

### **Creatie en realisatie**

- www.chriscom.be
- Martina Carlsson
- Bob Boeckx

### **Fotografie**

- Gebouwen: Yvan Glavie, Denis Lafosse, Antoine Rose, Atelier Jahr, Wilhelm Westergren, Arcom Partners, Team 4 Architecten, Karen Veldkamp & Lidwine de Bonhome
- Portretten: Antoine Rose & Jean-Michel Byl

### **Ce rapport financier annuel est également disponible en français<sup>1</sup>**

**This annual financial report is also available in English<sup>1</sup>**

### **Aedifica NV**

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Louizalaan 331 bus 8 te 1050 Brussel - België  
Tel: +32 (02) 626 07 70 - Fax: +32 (02) 626 07 71  
BTW - BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel

**[www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)**

1. De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De Nederlandse en Engelse versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.



[www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)

Louizalaan 331 Avenue Louise — Brussel 1050 Bruxelles  
tel +32 (0)2 626 07 70 — fax +32 (0)2 626 07 71  
Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Société immobilière réglementée publique de droit belge  
BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles

