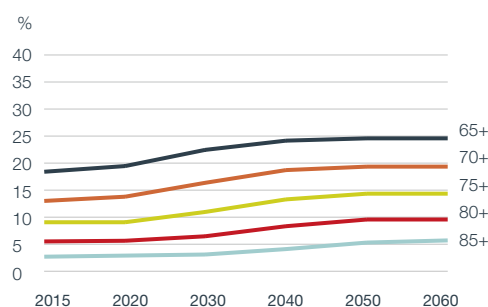


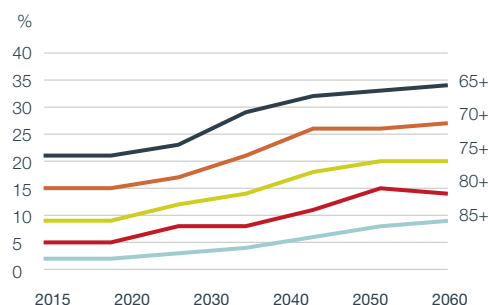
# Geconsolideerd beheersverslag<sup>1</sup>

## Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



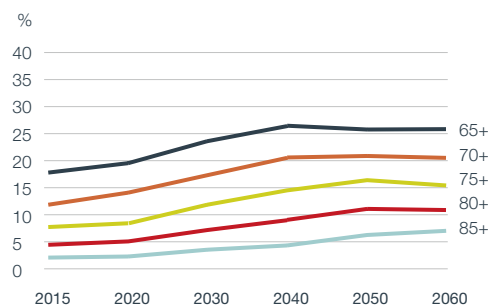
Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2017-2061", Federaal Planbureau, 2017.

## 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 huisvestingbehoeften 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-opzegbare 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-opzegbare 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-opzegbare 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. Investeringen 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)**

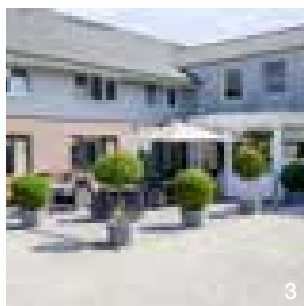
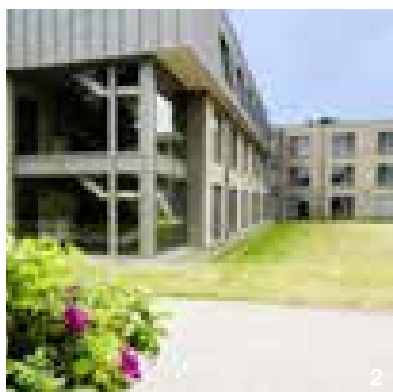
Op 31 maart 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Nederland, zoals aangekondigd in het persbericht van 1 maart 2016. Zorgresidentie Villa Walgaerde is een kleinschalige woonzorglocatie in het hoge segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren 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 eenorghotel (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

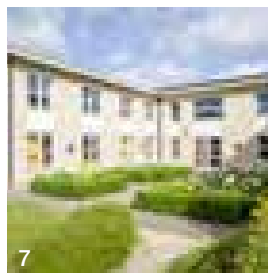


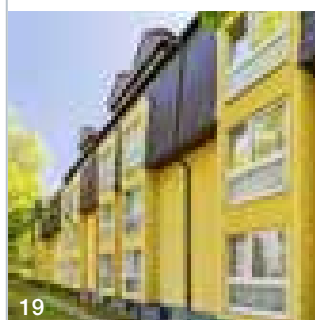
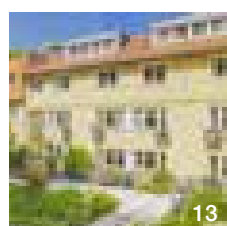
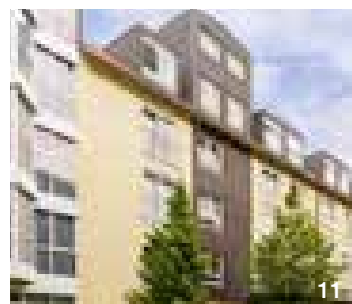
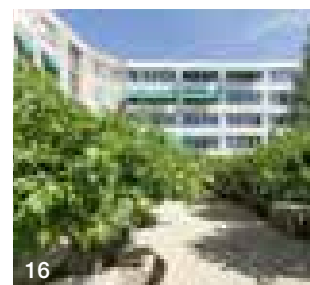
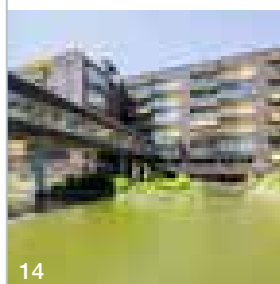
# EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE TIJDENS HET BOEKJAAR 2016/2017

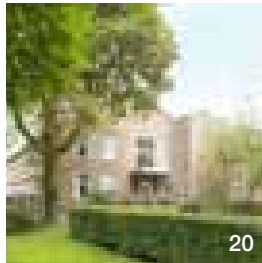


## TOEVOEGINGEN AAN DE PORTEFEUILLE

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



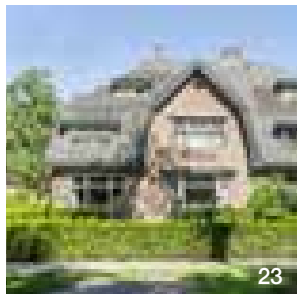
27



22



28



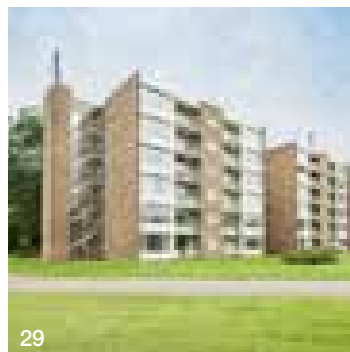
23



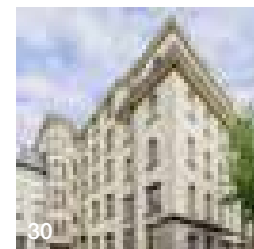
24



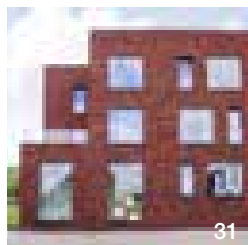
25



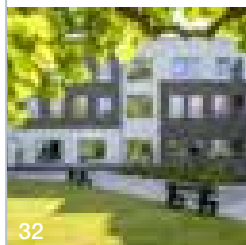
29



30



31

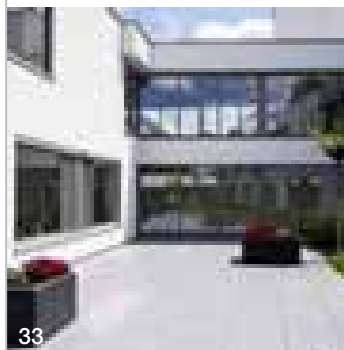


32

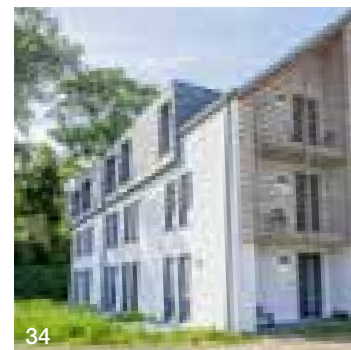
- 20. Zorgresidentie **Spes Nostra**  
in Vleuten (Utrecht, Nederland)
- 21. Site van huisvesting voor senioren **Het Dokhuis**  
in Oude Pekela (Groningen, Nederland)
- 22. Zorgresidentie **Villa Walgaerde**  
in Hilversum (Noord-Holland, Nederland)
- 23. Zorgresidentie **Huize Dennehof**  
in Driebergen-Rijsenburg (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 (Maastricht, België)
- 29. Zorgvastgoedsite **Oeverlanden**  
in Meppel (Drenthe, Nederland)
- 30. Site van huisvesting voor senioren  
**Seniorenresidentie 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)



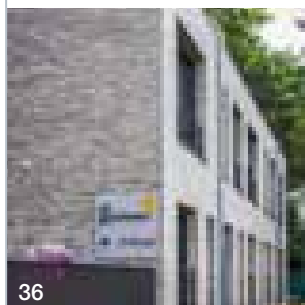
33



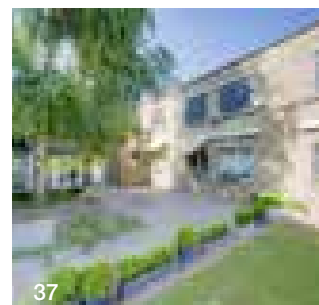
34



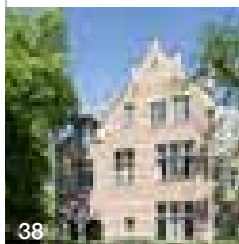
35



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

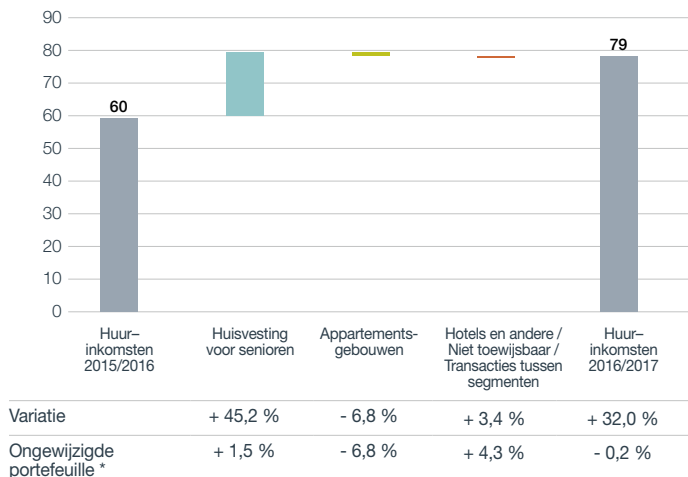
Op 28 oktober 2016 heeft de raad van bestuur besloten om aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering 2015/2016 in te brengen in het kapitaal van de vennootschap tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. Dit bood de mogelijkheid om per 43 ingebrachte coupons nr. 15 van 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 groei-strategie 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.

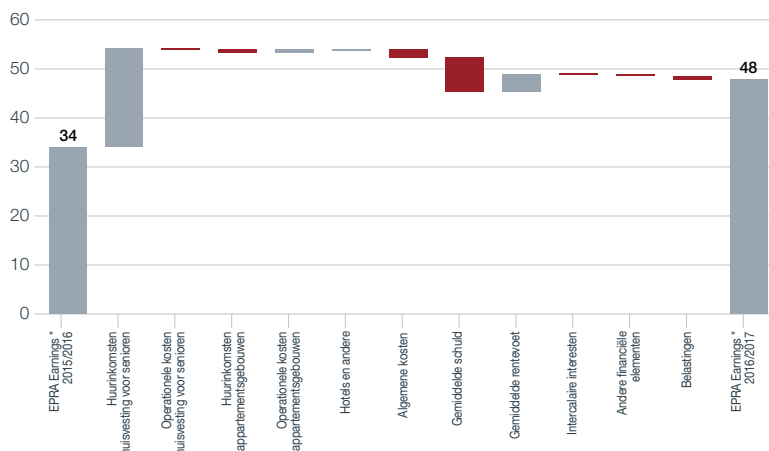
Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het nettohuurresultaat 78,9 miljoen € (+32% ten opzichte van 30 juni 2016).

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%).

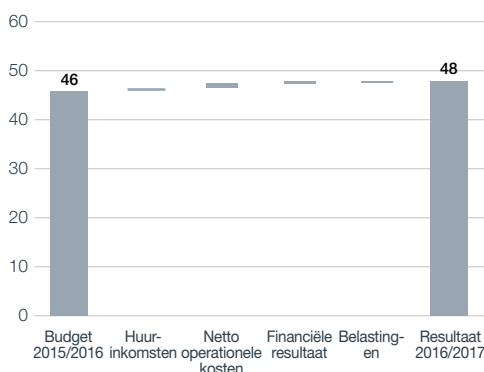
Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 8,5 miljoen € (op 30 juni 2016: 6,7 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 38% tot 65,8 miljoen € (op 30 juni 2016: 47,6 miljoen €), 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 geregelende 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-

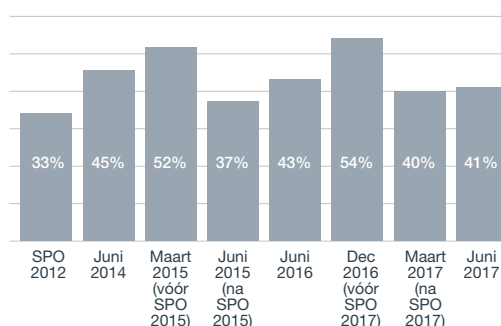
### Geconsolideerde balans (x1.000 €)

	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 verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, 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 VERBODEN 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 VERBODEN PARTIJEN

De transacties met verboden 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.

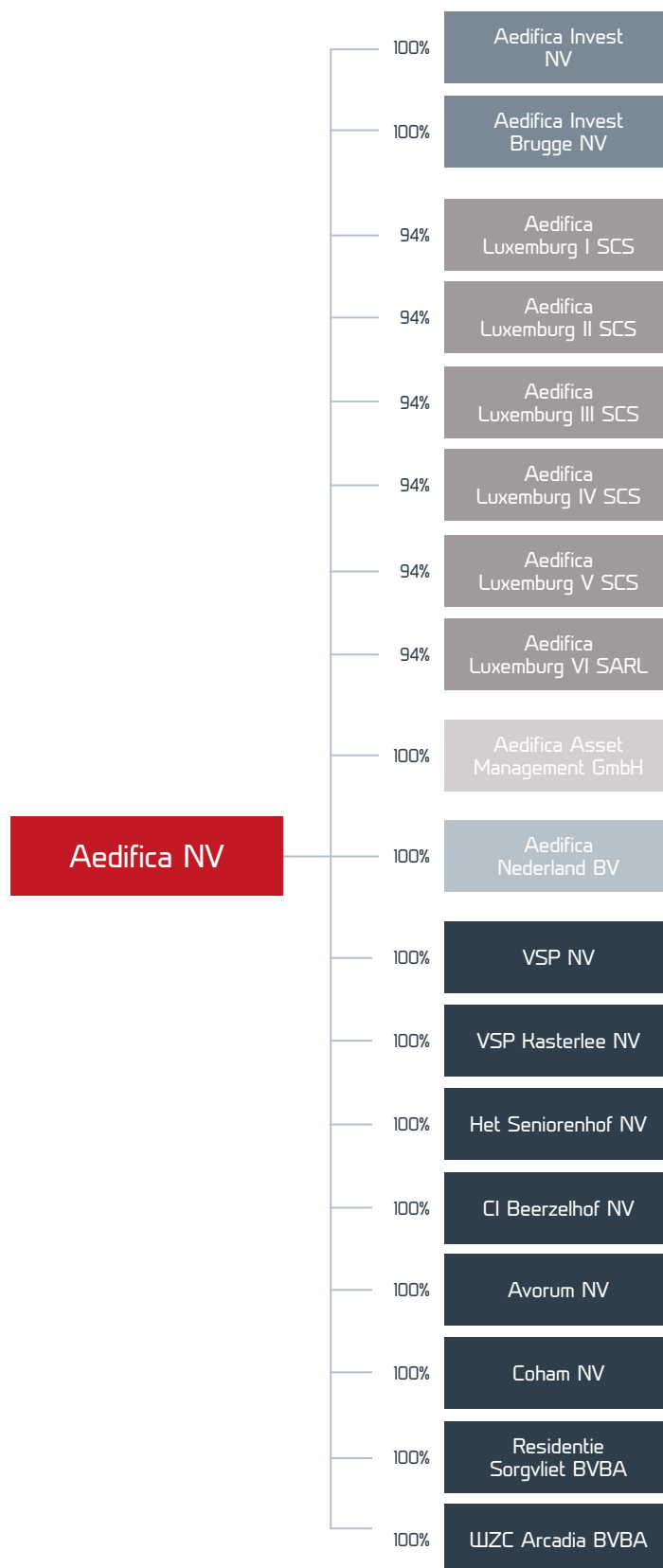
**11. VOORUITZICHTEN VOOR 2017/2018**

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 schuld ratio 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 nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De 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 schuld ratio 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 waardeeringsregels 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).

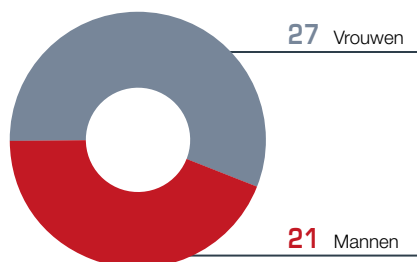
Bij renovaties van appartementsgebouwen vervangt Aedifica bij voorkeur de verwarmingssystemen op stookolie door systemen op aardgas en streeft zij naar een verbetering van de totale thermische isolatie van de gebouwen (niveau K). Bovendien werden bepaalde gebouwen voorzien van zonnepanelen, namelijk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