

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

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

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3^{de} kwartaal 2016/2017

- **Vastgoedportefeuille* van 1,5 miljard € op 31 maart 2017, een stijging van meer dan 300 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2016**
- **De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu 80% van de portefeuille, ofwel 1.176 miljoen € verdeeld over drie landen:**
 - **857 miljoen € in België (71 sites)**
 - **203 miljoen € in Duitsland (21 sites)**
 - **116 miljoen € in Nederland (10 sites)**
- **Huurinkomsten ten bedrage van 57,8 miljoen € op 31 maart 2017, een stijging van 32% ten opzichte van 31 maart 2016**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 11 miljoen € (+0,8%), opgenomen in de resultatenrekening sinds het begin van het boekjaar 2016/2017**
- **Kapitaalverhoging van 219 miljoen € met succes afgerond op 28 maart 2017**
- **Schuldratio van 39,6% op 31 maart 2017**
- **Marktkapitalisatie van ca. 1,3 miljard € op 15 mei 2017**
- **Bevestiging van het dividendvoorzicht voor het lopende boekjaar (2,25 € bruto per aandeel)**

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



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2017

Het derde kwartaal van het boekjaar 2016/2017 werd afgesloten met de kapitaalverhoging van 219 miljoen € die met succes is afgerond op 28 maart 2017 en een reeks nieuwe investeringen, uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren. Zo werden vooreerst twee sites (zorgresidenties in de provincies Groningen en Noord-Holland) toegevoegd aan het Nederlandse patrimonium van de Groep en werd er een akkoord gesloten met oog op de toekomstige verwerving van een te bouwen zorgresidentie in de provincie Noord-Holland. In de loop van het derde kwartaal werd ook de ingebruikname van drie Belgische woonzorgcentra in de provincies Limburg en Luik gemeld na uitbreidingswerken.

Na 31 maart 2017 heeft Aedifica nog de acquisitie van drie sites in Nederland (in de provincies Overijssel, Utrecht en Groningen) en de ingebruikname van een woonzorgcentrum in België (in de provincie Antwerpen) gemeld.

De acquisities die gerealiseerd zijn sinds de kapitaalverhoging van 28 maart 2017, staan opgelijst in een tabel in bijlage I.

Sinds het begin van het boekjaar 2016/2017 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 333 miljoen € gestegen (hetzij +29%), om uit te komen op 1.464 miljoen € (tegenover 1.131 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet toont zich in een uitstekende huromzet (ondersteund door een bezettingsgraad op een niveau van 98,3%, met uitzondering van de gemeubelde appartementen die een bezettingsgraad van 72,0% optekenen) die 57,8 miljoen € bedraagt (stijging van 32%) op het einde van het derde kwartaal (43,8 miljoen € een jaar eerder).

Op het einde van het derde kwartaal liggen de prestaties van de Vennootschap in lijn met de trimestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór variaties in reële waarde) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2016/2017, voorgesteld in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van maart 2017.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 39,6% op 31 maart 2017 (tegenover 42,5% op 30 juni 2016 en 54,0% op 31 december 2016).

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België, Duitsland en Nederland wordt de toekomstige groei van de Vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de Vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt per 31 maart 2017 een gecumuleerd investeringsbudget in de orde van 107 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van ongeveer vier jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden.

Ten slotte worden er nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings in Nederland

2.1.1. Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Oude Pekela (provincie Groningen, Nederland)

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 fysiotherapiepraktijk, 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 bewoners. 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 bedraagt ca. 7,5%.

2.1.2. Akkoord voor de acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Hilversum (provincie Noord-Holland, Nederland)

Op 31 maart 2017 meldde Aedifica het akkoord onder opschortende voorwaarde voor de acquisitie van een te bouwen site van huisvesting voor senioren in Nederland. 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 een overeenkomst gesloten met het oog op het verwerven van de site onder opschortende voorwaarde van aflevering van de bouwvergunning. 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, een Nederlandse onderneming die gespecialiseerd is in hoogwaardige dementiezorg. 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.



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.3. Acquisitie van een zorgresidentie in Hilversum (provincie Noord-Holland, Nederland)

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 (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%.

2.1.4. Acquisitie van twee zorgresidenties in Kampen en Driebergen (provincies Overijssel en Utrecht, Nederland)

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 verbouwingen werden gerealiseerd door Schagen Groep en werden voltooid begin april 2017. Het gebouw bestaat uit een zorgresidentie die plaats biedt aan 26 bewoners en een zorghotel (gericht op kortverblijf en herstellverblijf) 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 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 Het Gouden Hart en Huize Dennehof verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze sites 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%.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.5. Acquisitie van een zorgvastgoedsite in Winschoten (provincie Groningen, Nederland)

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%.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2. Ingebruiknames na renovatie- en uitbreidingswerken

2.2.1. Ingebruikname van een woonzorgcentrum in Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de ingebruikname van fase I van het uitbreidingsproject van woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (provincie Limburg). 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 initiële 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 (76.000 inwoners). 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 €.

2.2.2. Ingebruikname van een woonzorgcentrum in Remicourt (provincie Luik, België)

Op 31 maart 2017 meldde Aedifica de ingebruikname van woonzorgcentrum La Ferme Blanche in Remicourt (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 (6.000 inwoners). 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).

2.2.3. Ingebruikname van een woonzorgcentrum in 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, provincie Limburg). 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).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2.4. Ingebruikname van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal (provincie Antwerpen, België)

Op 4 april 2017 meldde Aedifica de ingebruikname van woonzorgcentrum Op Haanven in Veerle-Laakdal (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 (16.000 inwoners). 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 €.

2.3. Verkoop

Het kantoorgebouw aan de Koningsstraat in Brussel (opgenomen in het segment “hotels en andere”) werd op 27 maart 2017 verkocht.

Het saldo van de te verkopen assistentiewoningen in Residentie Poortvelden bedraagt ca. 4 miljoen €. Bijgevolg bedragen de activa bestemd voor verkoop 4 miljoen € op 31 maart 2017.

2.4. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- 't Hoge fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kortrijk, West-Vlaanderen, België);
- Molenenk (bouw van een zorgresidentie in Deventer, Overijssel, Nederland);
- Hotel Martin's Brugge (verbouwing van de vergaderinfrastructuur tot kamers in het hotel in Brugge, West-Vlaanderen, België);
- L'Air du Temps (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Chênée, Luik, België);
- Les Cheveux d'Argent (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Sart-lez-Spa, Luik, België);
- Villa Temporis fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Residenz Zehlendorf (renovatie van een rustoord in Berlijn, Deelstaat Berlijn, Duitsland);
- Bonn (renovatie van een rustoord in Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.5. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het derde kwartaal:

- 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 de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica er nu als volgt uit (in miljoen €):

	<u>Lijnen</u>
- 2016/2017 :	0
- 2017/2018 :	37
- 2018/2019 :	131
- 2019/2020 :	80
- 2020/2021 :	91
- 2021/2022 :	167
- 2022/2023 :	160
- 2023/2024 :	156
- 2024/2025 en volgende :	<u>78</u>
Totaal op 31 maart 2017	899
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	4,7

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

2.6. Kapitaalverhoging van 219 miljoen €

Op 15 maart 2017 is Aedifica gestart 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 groeistrategie van de GVV verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste 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). Deze nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en ze hebben recht op een prorata temprois dividend met ingang vanaf 28 maart 2017.

Bij sluiting van de beurs op 15 mei 2017 bedroeg de beurskapitalisatie van de Vennootschap ongeveer 1,3 miljard € (tegenover 1,0 miljard € op 15 maart 2017, net voor de opening van de Inschrijvingsperiode).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Omzet van het 3^{de} kwartaal 2016/2017

Voor het derde kwartaal van het huidige boekjaar (1 januari 2017 – 31 maart 2017) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de Groep 20,5 miljoen €, een stijging van 35% ten opzichte van de omzet van 15,1 miljoen € op 31 maart 2016.

De geconsolideerde omzet van de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2016 – 31 maart 2017) stijgt met 32% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 57,8 miljoen €. Die geconsolideerde omzet ligt in lijn met de vooruitzichten (d.w.z. de trimestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2016/2017, voorgesteld in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van maart 2017).

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	31 maart 2017	K1	K2	K3	31 maart 2016	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	13.579	16.147	16.769	46.495	10.197	10.523	11.256	31.976	+1,5%	+45,4%
Appartementsgebouwen	2.746	2.729	2.740	8.215	3.008	2.991	2.909	8.908	-7,8%	-7,8%
Hotels en andere	1.075	1.076	1.049	3.200	997	998	1.011	3.006	+6,5%	+6,5%
Intersectoraal	-49	-50	-49	-148	-30	-30	-29	-89		
Totaal	17.351	19.902	20.509	57.762	14.172	14.482	15.147	43.801	-0,4%	+31,9%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+45,4% of +1,5% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat meer dan 80% van de omzet genereert.

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 in het eerste semester van het boekjaar werd vastgesteld¹.

De huurinkomsten van de hotels en andere zijn gegroeid tijdens het derde kwartaal. 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 aangekondigd¹.

¹ Zie persbericht van 21 februari 2017.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd patrimonium op 31 maart 2017

Aan het eind van de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** van Aedifica met 333 miljoen € gestegen van 1.131 miljoen € tot 1.464 miljoen € (hetzij 1.481 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (29%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities gerealiseerd tijdens de eerste drie kwartalen, uit de oplevering van voltooide projecten en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+11,1 miljoen € of +0,8% over de drie eerste kwartalen). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +14,3 miljoen €, hetzij +1,2%;
- appartementsgebouwen: -0,2 miljoen €, hetzij -0,1%;
- hotels en andere: -2,9 miljoen €, hetzij -4,2%.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* van Aedifica tellen 186 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 758.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 102 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 9.929 bewoners;
- 865 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 80% huisvesting voor senioren;
- 15% appartementsgebouwen;
- 5% hotels en andere gebouwen.

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

- 78% in België waarvan:
 - 45% in Vlaanderen;
 - 22% in Brussel;
 - 11% in Wallonië;
- 14% in Duitsland; en
- 8% in Nederland.

De **bezettingsgraad² voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 95% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) haalt 98,3% op 31 maart 2017, licht boven de bezettingsgraad die werd bereikt op 30 juni 2016 (98,1%).

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** (dat nog slechts 5% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 72,0% voor de drie eerste kwartalen van het boekjaar. Dat is lager dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het hele boekjaar 2015/2016 (78,6%) en dan de bezettingsgraad gerealiseerd over de eerste drie kwartalen van het vorige boekjaar (79,3%) om de hierboven vermelde redenen (zie sectie 3).

De **globale bezettingsgraad**³ van de portefeuille bedraagt 98% op 31 maart 2017.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, en is gelijk aan die op 30 juni 2016. Deze prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (zoals erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

³ Berekend volgens de EPRA-methodologie.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Brutorendement per activiteitensector

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

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,7%.

31 maart 2017

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.176.003	221.582	66.676	1.464.261	16.453	1.480.714
Jaarlijkse contractuele huurgelden	67.674	10.973 °	4.358	83.005	-	-
Brutorendement (%) °°	5,8%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

31 december 2016

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.140.263	220.767	68.576	1.429.607	26.685	1.456.292
Jaarlijkse contractuele huurgelden	65.513	10.914 °	4.494	80.921	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	4,9%	6,6%	5,6%	-	-

30 juni 2016

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	839.921	219.332	71.657	1.130.910	25.924	1.156.834
Jaarlijkse contractuele huurgelden	49.299	11.779 °	4.533	65.611	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	5,3%	6,3%	5,8%	-	-

31 maart 2016

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	818.393	218.368	72.413	1.109.174	23.422	1.132.596
Jaarlijkse contractuele huurgelden	47.999	11.934 °	4.507	64.440	-	64.440
Brutorendement (%) °°	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

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

°° Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderiving worden in België en Nederland namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels. In Duitsland is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2017

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

Vóór de effecten (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten⁴ en na uitkering van het dividend 2015/2016 in december 2016⁵, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 48,16 € op 31 maart 2017 (41,64 € per aandeel op 30 juni 2016).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 maart 2017	30 juni 2016
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	50,23	44,98
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-2,06</u>	<u>-3,34</u>
Nettoactief	48,16	41,64
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	17.975.820	14.192.032

Om de netto-actiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met de beurskoers dient nog rekening gehouden te worden met de onthechting van coupon nr. 17 die op 16 maart 2017 gebeurd is in het kader van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017. Rekening houdend met dat laatste element kan de netto-actiefwaarde per aandeel geraamd worden op 46,83 € en op 48,90 € zonder de effecten van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Aantal aandelen	31 maart 2017	30 juni 2016
Aantal aandelen in omloop [°]	17.975.820	14.192.032
Totaal aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{°°}	17.975.820	14.172.176
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	14.325.655	14.122.758
Aantal dividendrechten ^{°°}	15.316.384	14.186.987

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

^{°°} Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

^{°°°} 19.856 aandelen werden op de beurs genoteerd op 2 november 2016. 122.672 aandelen werden op de beurs genoteerd op 2 december 2016. 65.952 aandelen werden op de beurs genoteerd op 12 december 2016. 3.595.164 aandelen werden op de beurs genoteerd op 28 maart 2017.

⁴ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -2,06 € per aandeel op 31 maart 2017 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 37 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

⁵ 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 31 maart 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).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. Vooruitzichten

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

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

- De strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 899 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt vóór juni 2018. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen nagenoeg volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van minder dan 40% op 31 maart 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 ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap sinds jarenlang. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 31 maart 2017 op ongeveer 107 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 92 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van ongeveer vier jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren (zie bijlage II).

De dividendvooruitzichten voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van maart 2017, blijven onveranderd op 2,25 € bruto per aandeel, 7% hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2015/2016. Ter herinnering, het dividend voor het boekjaar 2016/2017 zal verdeeld worden over twee coupons (coupon nr. 17 die reeds onthecht is en die geschat wordt op 1,66 €; coupon nr. 18 die nog aan de aandelen gehecht is en die geschat wordt op 0,59 €).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Weekly table value” (op 15 mei 2017 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 4^{de} grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

Bovendien is Aedifica tussen 31 december 2006 en 31 december 2016 opgeklommen van de 36^{ste} tot de 7^{de} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (gepubliceerd in het “Investors Directory 2017”, uitgegeven door Expertise BVBA in maart 2017).

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 7 tot 19 van de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van maart 2017 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016/2017.

De voornaamste risicofactoren worden uiteraard geüpdatet in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 dat in september 2017 wordt gepubliceerd.

10. Onafhankelijke vastgoeddeskundige

In overeenstemming met de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, heeft de Vennootschap DTZ Zadelhoff als onafhankelijk vastgoeddeskundige aangesteld om de Nederlandse vastgoedportefeuille te waarderen. Het mandaat van DTZ Zadelhoff is gestart met de trimestriële waardering op 31 maart 2017.

11. Financiële kalender⁶

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 30.06.2017	5/09/2017
Jaarlijks financieel verslag 2016/2017	22/09/2017
Gewone algemene vergadering 2017	27/10/2017
Dividend m.b.t. het boekjaar 2016/2107 - ex-date coupon nr. 18 ²	2/11/2017
Dividend m.b.t. het boekjaar 2016/2107 - record date coupon nr. 18 ²	3/11/2017
Dividend m.b.t. het boekjaar 2016/2107 - payment date coupons nr. 17 ¹ en nr. 18 ²	6/11/2017
Tussentijdse verklaring 30.09.2017	14/11/2017
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2017	Februari 2018
Tussentijdse verklaring 31.03.2018	Mei 2018

¹ Coupon nr. 17: 1 juli 2016 t.e.m. 27 maart 2017

² Coupon nr. 18: 28 maart 2017 t.e.m. 30 juni 2017

⁶ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

Bijlage I: Investerings sinds de kapitaalverhoging van maart 2017⁷

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelings- projecten	Totaal	
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden			
	Martha Flora Hilversum	Nederland	-	-	8	8
	Villa Walgaerde ¹	Nederland	4	-	-	4
	La Ferme Blanche ¹	België	6	-	-	6
	Het Gouden Hart	Nederland	7	-	-	7
	Huize Dennehof	Nederland	1	-	-	1
	Prinsenhof ¹	België	4	-	-	4
	Op Haanven ¹	België	2	-	-	2
	LTS	Nederland	2	-	10	12
	Totaal op 16 mei 2017		27	-	19	46

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

⁷ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlage II: Projecten en renovaties in uitvoering op 31 maart 2017 (in miljoen €)

Projecten en renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv. -bedrag	Uitgevoerd op 31 maart 2017	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
I. Lopende projecten						
't Hoge II	Kortrijk (BE)	2	1	1	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Molenenk	Deventer (NL)	10	6	4	2016/2017	Bouw van een zorgresidentie
Op Haanven	Veerle-Laakdal (BE)	2	2	1	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Hotel Martin's Brugge	Brugge (BE)	1	0	1	2016/2017	Uitbreiding van het hotel
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	7	0	7	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence l'Air du Temps	Chênée (BE)	7	2	6	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence Les Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Villa Temporis II	Hasselt (BE)	2	0	2	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Frohnau	Berlin (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Genderstate/Petruspark/ Parc Imstenrade	Eindhoven (NL) / Heerlen (NL)	2	0	2	2017/2018	Renovatie van drie sites
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	1	0	1	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen (BE)	9	2	7	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Residenz Zehlendorf	Berlin (DE)	5	0	5	2019/2020	Renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	0	4	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
't Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
III. Grondreserves en andere						
Terrein Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
Platanes	Brussel (BE)	0	0	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Oostende	Oostende (BE)	11	0	11	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Martha Flora Hilversum	Hilversum (NL)	8	0	8	2017/2018	Acquisitie van een nieuwe zorgresidentie
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	8	0	8	2018/2019	Acquisitie van een nieuwe zorgresidentie
Mechelen	Mechelen (BE)	16	0	16	2018/2019	Acquisitie van een nieuw rustoord
Totaal		107	15	92		
Afrondingen		-	1	-		
Bedrag op de balans			16			



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlage III: Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Aedifica op 31 maart 2017.

III.1 Vastgoedbeleggingen

De volgende maatstaven zijn prestatimaatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan te bieden. De definitie van deze begrippen kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Ze worden als volgt berekend:

(x1.000€)	31/03/2017	30/06/2016
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.459.821	1.126.289
+ Projectontwikkelingen	16.453	25.924
Vastgoedbeleggingen	1.476.274	1.152.213
+ Activa bestemd voor verkoop	4.440	4.621
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille	1.480.714	1.156.834
- Projectontwikkelingen	-16.453	-25.924
Afrondingsverschil	0	0
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.464.261	1.130.910

III.2 Huurinkomsten

De nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* zijn een prestatimaatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen zonder het effect van de wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen te illustreren. Het staat voor de huurinkomsten zonder wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x1.000€)	31/03/2017	31/03/2016
Huurinkomsten	57.762	43.801
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-19.421	-5.300
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	38.341	38.501



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

III.3 Nettoactief

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het eigen vermogen vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Het staat voor de post “totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap” zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31 maart 2017	30 juni 2016
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	865.731	620.749
- Effect van de uitkering van het dividend 2015/2016	0	-29.793
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>37.111</u>	<u>47.407</u>
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	902.842	638.362

De nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het eigen vermogen per aandeel vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Het staat voor de post “totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap” zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen) op de balansdatum. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt berekend door het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* te delen door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 1,5 miljard € opgebouwd in België, in Duitsland en in Nederland.

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

De marktkapitalisatie bedroeg 1,3 miljard € op 28 april 2017.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

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

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

