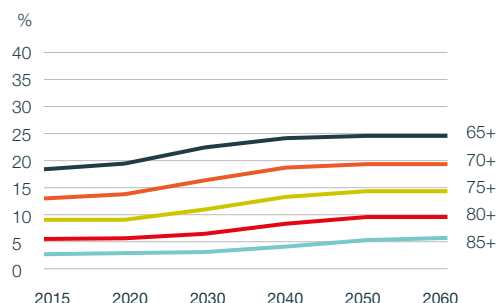


GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG¹

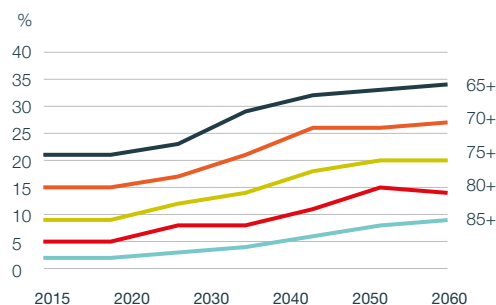
- Huurinkomsten ten bedrage van 91,7 miljoen € op 30 juni 2018, een stijging van 16% ten opzichte van 30 juni 2017
- EPRA Earnings* ten bedrage van 58,4 miljoen € op 30 juni 2018, een stijging van 22% ten opzichte van 30 juni 2017
- EPRA Earnings* per aandeel van 3,25 €, een stijging van 3% ten opzichte van 30 juni 2017
- voorstel om een brutodividend van 2,50 € per aandeel uit te keren (een stijging van 11%), hetzij een statutaire pay-out ratio van 82%
- Vastgoedportefeuille* van 1,7 miljard € op 30 juni 2018, een stijging van 13% ten opzichte van 30 juni 2017
- Recordniveau van 459 miljoen € aan bouwen renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden, uitsluitend in het zorgvastgoedsegment
- Zorgvastgoed vertegenwoordigt nu 84% van de portefeuille, ofwel 1.431 miljoen € verdeeld over 135 sites in drie landen:
 - 925 miljoen € in België (73 sites)
 - 283 miljoen € in Duitsland (30 sites)
 - 222 miljoen € in Nederland (32 sites)
- Bezettingsgraad op 30 juni 2018: 99,0% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 84,1% voor de gemeubelde appartementen
- Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar
- Schuldratio van 44,3% op 30 juni 2018
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* van 15 miljoen €, opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar
- Oprichting van Immo NV, een 100%-dochtervennootschap die het statuut van IGVV heeft verkregen en waarin de appartementenportefeuille zal worden ingebracht

Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



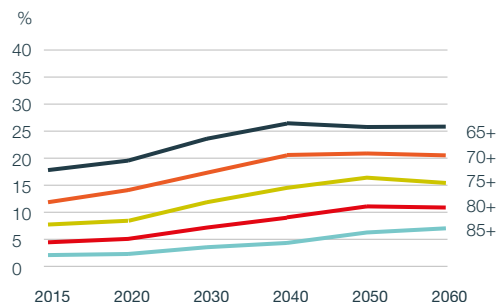
Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2017-2061", Federaal Planbureau, 2018.

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.

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 via internet (www.aedifica.eu) 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 recurrente inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

Aedifica's strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien. Ter illustratie van die trends wordt er verwezen naar 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 vastgoedinfrastructuur. 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 vastgoedinfrastructuur.

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

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de zorgvastgoedsector, met focus op huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels. Het is thans de uitdrukkelijke wens van de Groep om uitsluitend verder te groeien in het segment van de huisvesting voor senioren en andere zorgvastgoedsegmenten in Europa ("pure-play strategy").

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 Europa schrijdt voort en zal in 2060 een piek bereiken.

— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Nederland —



« Investor des Jahres 2018 »

award behaald in Duitsland tijdens de vakbeurs Alzheimer Expo in Berlijn

a. Zorgvastgoed/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, en/of in de renovatie en/of uitbreiding van bestaande sites.

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

De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk. Op basis van het aantal erkende bedden in woonzorgcentra, kan het marktaandeel van Aedifica als marktleider in België (in aantal bedden) op 30 juni 2018 op ongeveer 5% 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 “woonzorgcentra” als “assistentiewoningen” bezit:

- Een “woonzorgcentrum” 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. Dat soort gebouwen wordt “maison de repos” of “woonzorgcentrum” genoemd in België, “Pflegeheim” in Duitsland en “zorgresidentie” / “verpleeghuis” in Nederland.
- Een “assistentiewoning” 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 de uitkering van dividenden 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. Volgens een studie van CBRE gepubliceerd op 31 januari 2018 was Aedifica in 2017 de meest actieve investeerder in zorgvastgoed in Nederland. In Duitsland werd Aedifica in juni 2018 op de vakbeurs Alzheimer Expo in Berlijn verkozen tot “Investor des Jahres 2018”.

De internationalisering van de activiteiten van de groep (sinds midden 2013 in Duitsland en sinds begin 2016 in Nederland) past volledig in de strategie van de Vennootschap. Die internationalisering 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 zorgvastgoed 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 2018 vertegenwoordigt zorgvastgoed/huisvesting voor senioren 84% van de portefeuille van de Groep.

b. Appartementengebouwen

Aedifica bezit appartementengebouwen die voornamelijk gelegen zijn 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 2018 vertegenwoordigen appartementengebouwen 12% van de portefeuille van de Groep.

De appartementengebouwenportefeuille zal in de nieuwe dochtervennootschap Immo NV worden ingebracht. Immo NV heeft het statuut van een institutionele geregelende vastgoedvennootschap (“IGV”) aangenomen. Via die IGV zal Aedifica het beheer van de appartementenportefeuille verderzetten in samenwerking met een strategische partner die op termijn de controle over Immo zal verwerven.

c. Hotels

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).

Op 30 juni 2018 vertegenwoordigen de hotels 4% van de portefeuille van de Groep.

1.2. Groeibeleid

Aedifica volgt een groeibeleid; de reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* kende de voorbije twaalf jaar een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 26% en bedraagt 1,7 miljard € op 30 juni 2018. Aedifica heeft de bedoeling haar

groeiritme aan te houden om schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder:

- een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau;
- een betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om investeringsopportuniteiten in de markt te grijpen;
- een betere liquiditeit, wat een belangrijk criterium is voor de investeerders;
- 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 grote invloed hebben op de "consumptie" van zorg, wat zich zou kunnen vertalen in de ontwikkeling van andere sectoren die meer op "cure" (zorghotels, revalidatiecentra, ziekenhuizen, medische centra, enz.) dan "care" gericht zijn. Aedifica bestudeert daarom de mogelijkheid om in nieuwe zorgvastgoedsegmenten 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 2018

2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2018

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.eu. 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. Investerings in België

Acquisitie van een woonzorgcentrum in Oostende (provincie West-Vlaanderen)

Op 8 september 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een woonzorgcentrum in België, in uitvoering van een eerder gesloten akkoord (zie halfjaarlijks financieel verslag van 23 februari 2016). Woonzorgcentrum De Duinpieper is gelegen in de "Vuurtoerenwijk" in Oostende (70.000 inwoners, provincie West-Vlaanderen). Het werd gebouwd in 1989 en is van de hand van de gerenommeerde

Belgische architect Lucien Kroll. De site zal gerenoveerd worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften en uitgebreid worden met een nieuwe vleugel. De uitbreidingswerken zullen naar verwachting tijdens de zomer van 2019 worden voltooid en het woonzorgcentrum zal dan plaats bieden aan 115 bewoners. De uitbating van de site zal tijdens de werken worden verdergezet. Aedifica NV en haar dochteronderneming Aedifica Invest NV hebben 100% van de aandelen van Dujofin BVBA verworven, eigenaar van het terrein en het gebouw. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 10 miljoen €. Aedifica voorziet een budget van ca. 2 miljoen € voor de verbouwingen. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 12 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door Fipromat BVBA, een entiteit van de Dorian-groep, een Belgische privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.



— Martha Flora Hilversum - Hilversum - Nederland —

2.1.2. Investerings in Duitsland

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

Op 28 juli 2017 heeft Aedifica een rustoord in Duitsland verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 13 juni 2017) als gevolg van de vervulling van de opschortende voorwaarden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot 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 biedt plaats 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 Armonia. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

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. Na de realisatie van alle gebouwen, zal deze portefeuille een totale capaciteit van ca. 1.500 eenheden hebben. De gebouwen zullen doorgaans gelegen zijn op een zorgcampus waar tevens gebouwen met seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen zullen worden gebouwd (zie aankondiging van de uitbreiding van deze samenwerkingsovereenkomst op 5 juni 2018 hieronder). Aedifica zal de grondposities verwerven via de overname van de controle over bestaande vastgoedvennootschappen van de Specht Gruppe (in principe op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de controle zullen de bouwwerken starten. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming

van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zal de totale investering van Aedifica op termijn ca. 200 miljoen € bedragen. De eerste gebouwen zullen naar verwachting in 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 brutohuurrendementen zullen na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Dessau-Rosslau (deelstaat Saksen-Anhalt)

Op 11 september 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 30 november 2017 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot van de site verworven. Seniorenresidenz an den Kienfichten is gelegen in de nabijheid van het centrum van Dessau-Rosslau (83.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt) en ligt ingebed in een groot privépark. De site omvat een villa die in 2009 helemaal gerenoveerd werd, en een nieuwbouw die begin 2017 werd opgeleverd. De site heeft een capaciteit van 88 eenheden, waarvan 62 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflegeheim", gesitueerd in de nieuwbouw), en waarvan 26 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg op aanvraag ("betreutes Wohnen", gesitueerd in de villa). De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 6 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door Cosiq GmbH, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

Acquisitie van drie sites van huisvesting voor senioren in Duitsland (deelstaten Bremen en Nedersaksen)

Op 8 december 2017 meldde Aedifica de acquisitie van drie sites van huisvesting voor senioren in Duitsland. De sites Bremerhaven I (110 eenheden), Bremerhaven II (42 eenheden) en Cuxhaven (34 eenheden) hebben een uitstekende ligging in het centrum van Bremerhaven (110.000 inwoners, deelstaat Bremen) en Cuxhaven (50.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen). Ze werden gebouwd in respectievelijk 2016, 2003 en 2010 en omvatten wooneenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag ("betreutes Wohnen", seniorenappartementen), wooneenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflege-Wohngemeinschaft"), een

dagverzorgingscentrum en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De site Bremerhaven I omvat eveneens een winkelruimte op de benedenverdieping van ca. 900 m². Aedifica Invest NV heeft de controle verworven over een Duitse vennootschap die eigenaar is van de gebouwen. De totale conventionele aanschaffingswaarde van de sites bedraagt ca. 27,5 miljoen €. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. Het onderhoud van de site Bremerhaven I wordt afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen bedragen ca. 5%. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zijn volledig verhuurd en worden hoofdzakelijk uitgerust door Ambulanter Pflegedienst Weser, een onderneming van de Specht Gruppe. De winkelruimte op de benedenverdieping van Bremerhaven I wordt door de uitbater onderverhuurd aan Rossmann (een drogisterijketen met ca. 3.600 winkels).

Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Zschopau (deelstaat Saksen)

Op 15 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 17 april 2018 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot van de site verworven. De site advita Haus Zur Alten Berufsschule heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Zschopau (10.000 inwoners, deelstaat Saksen), op ca. 15 km van Chemnitz. De site is een voormalig schoolgebouw (beschermde monument) dat in 2016 helemaal gerenoveerd en omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De site omvat 67 wooneenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), 24 wooneenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflege-Wohngemeinschaften"), een dagverzorgingscentrum van 36 eenheden en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 9 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt gehuurd door Zusammen Zuhause GmbH en uitgerust in samenwerking met advita Pflegedienst GmbH, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. advita is in de eerste plaats een thuiszorgorganisatie die tevens woonoplossingen aanbiedt aan senioren met zorgbehoeften. De sites van advita bestaan hoofdzakelijk uit woningen voor zelfstandige senioren, die gecombineerd worden met andere diensten en woontypes (wooneenheden voor zorgafhankelijke senioren, dagverzorgingscentra en kantoren voor de thuiszorgorganisatie). De site wordt verhuurd op basis van een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 30 jaar met een in de tijd beperkte triple net garantie. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

Acquisitie van een zorgvastgoedsite in Wald-Michelbach (deelstaat Hessen)

Op 3 mei 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een woonzorgcentrum voor personen met neurologische aandoeningen in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 31 mei 2018 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot van de site verworven. Pflege-team Odenwald is gelegen in een groene omgeving in de nabijheid van het centrum van Wald-Michelbach (11.000 inwoners, deelstaat Hessen), op ca. 70 km van Frankfurt am Main. De site, een voormalig hotelgebouw dat in 1995 werd omgebouwd tot een woonzorglocatie, werd in 2012 helemaal gerenoveerd. Het gebouw heeft een capaciteit van 32 eenheden, bestemd voor personen met ernstige neurologische aandoeningen. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 3 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgerust door Cosiq GmbH, een Duitse privéspeler in de zorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

Acquisitie van een complex van seniorenappartementen in Neumünster (deelstaat Schleswig-Holstein)

Op 3 mei 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een complex van seniorenappartementen in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 1 juni 2018 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot van de site verworven. Het complex van seniorenappartementen Park Residenz, dat is ingebed in een privépark, heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van het centrum van Neumünster (78.000 inwoners, deelstaat Schleswig-Holstein). De site, die vier gebouwen omvat, is een voormalige kazerne (beschermde monument) die in 2001 helemaal gerenoveerd en omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met 79 wooneenheden (appartementen) voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De site omvat eveneens een dagverzorgingscentrum en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 11 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgerust door een entiteit van de Convivo-groep, een Duitse privéspeler met meer dan twintig jaar ervaring in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.

8 sites

verworven in Duitsland
in 2017/2018

Overeenkomst voor de acquisitie van vier sites en de bouw van een rustoord in Duitsland

Op 4 juni 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van vier sites in exploitatie en de bouw van een nieuw rustoord in Duitsland. De vier sites in exploitatie zijn hoofdzakelijk bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen alle reeds diverse renovatiewerken, laatst nog in 2018. Seniorenzentrum Sonneberg heeft een uitstekende ligging in het centrum van Sonneberg (24.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het rustoord heeft een capaciteit van 101 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Seniorenzentrum Haus Cordula I en II zijn gelegen in Rothenberg, een deelgemeente van Oberzent (10.000 inwoners, deelstaat Hessen). De rustoorden hebben respectievelijk een capaciteit van 75 en 39 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum is gelegen in Dornum (5.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen), vlakbij de Noordzee. De site heeft een totale capaciteit van 106 eenheden, waarvan 56 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften, en waarvan 50 eenheden bestemd zijn voor personen met psychische problemen. Het te bouwen rustoord Seniorenzentrum Weimar zal in de nabijheid van het centrum van Weimar gelegen zijn (65.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het gebouw zal naar verwachting begin 2020 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 144 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. De overeenkomst inzake de acquisitie van de vier sites in exploitatie door Aedifica NV was aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Aan die voorwaarden werd eind augustus 2018 voldaan, waarna Aedifica de koopprijs heeft betaald en automatisch de eigendom en het genot van de sites heeft verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze vier sites bedraagt ca. 23 miljoen €. De overeenkomst inzake de acquisitie van het te bouwen rustoord is eveneens onderworpen aan gebruikelijke opschortende voorwaarden. Die voorwaarden zullen in principe worden vervuld na oplevering van de bouwwerken (naar verwachting in 2020), waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van het rustoord zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde zal ca. 16 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De vijf sites worden uitgebaat door entiteiten van de Azurit-groep, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor de vier sites in exploitatie zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,0%. De huurovereenkomst die gesloten werd voor het te bouwen rustoord is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 6,0% bedragen.

Uitbreiding van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe in Duitsland

Op 5 juni 2018 meldde Aedifica de uitbreiding van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe. Deze uitbreiding betreft de bouw van seniorenappartementengebouwen en aanleunwoningen op 8 van de 17 sites in Duitsland waarvoor Aedifica reeds op 17 augustus 2017 de samenwerking met Specht Gruppe aankondigde (zie hierboven). De te bouwen seniorenappartementengebouwen en aanleunwoningen zullen gelegen zijn in het noorden van Duitsland (Mecklenburg-Voorpommeren, Nedersaksen, Noordrijn-Westfalen en Schleswig-Holstein) op zowel stedelijke als landelijke locaties. De wooneenheden zijn gericht op senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag in het midden- tot hogere segment van de markt. Ze zullen worden geïntegreerd in zorgcampussen die ook andere functies huisvesten, zoals een rustoord voor senioren met hoge zorgbehoeften, een dagverzorgingscentrum voor senioren en in sommige gevallen een kinderdagverblijf of apotheek (Aedifica zal eigenaar zijn van alle gebouwen op die zorgcampussen). De seniorenappartementengebouwen en aanleunwoningen op die sites zullen een totale capaciteit van ca. 220 eenheden hebben. De complete vastgoedportefeuille die Aedifica met Specht Gruppe ontwikkelt, zal na deze uitbreiding van het samenwerkingsakkoord een totale capaciteit van ca. 1.800 eenheden hebben. Aedifica zal 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 zullen de bouwwerken starten. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zal deze investering van Aedifica op termijn ca. 44 miljoen € bedragen. De totale investering van Aedifica in de gehele portefeuille van zorgcampussen die met Specht Gruppe ontwikkeld wordt, zal na deze transactie op termijn ca. 245 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden verhuurd aan Residenz Management GmbH, een onderneming van de Specht Gruppe, en zullen worden uitgebaat door ervaren uitbaters. Ze 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 brutohuurrendementen van de seniorenappartementen en aanleunwoningen zullen na oplevering van de werken ca. 5,0% bedragen. Het brutohuurrendement van de gehele portefeuille die met Specht Gruppe ontwikkeld wordt, zal ca. 5,5% bedragen.

Overeenkomst voor de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Bitterfeld-Wolfen (deelstaat Saksen-Anhalt)

Op 26 juni 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. SARA Seniorenresidenz is gelegen in een residentiële wijk van Bitterfeld-Wolfen (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt). De site omvat een gebouw dat helemaal gerenoveerd werd in 2017, en een aanpalend gebouw dat voltooid werd in 2011. De site heeft een capaciteit van 126 eenheden, waarvan 90 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pfleheim" en "Pflege-Wohngemeinschaften"), en waarvan 36 eenheden (appartementen) bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De site, die door Aedifica NV wordt verworven, biedt eveneens de mogelijkheid tot verdere uitbreiding. Door enkele specifieke voorwaarden die gekoppeld zijn aan deze transactie, zal de site aan de portefeuille worden toegevoegd tijdens het tweede trimester van 2019. Op dat moment zal Aedifica de koopprijs betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 10 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door SARA Betreuungsgesellschaft mbH, een Duitse privéspeler in de lokale seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 6,0% bedragen.

2.1.3. Investerings in Nederland

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Ede (provincie Gelderland)

Op 10 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie 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 herbestedemd 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 einde 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 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 Facicom

Services Group. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw en acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland (provincie Friesland)

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 gebouwen zullen naar verwachting in de eerste helft van 2020 worden voltooid. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, zal de eigendom van beide sites in principe eind 2018/begin 2019 verwerven (op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). De bestaande gebouwen zullen worden gesloopt en door nieuwe gebouwen worden vervangen. 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 brutohuurrendementen zullen na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

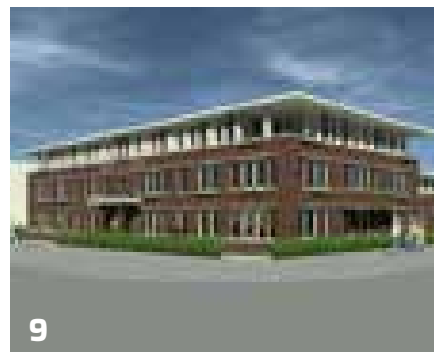
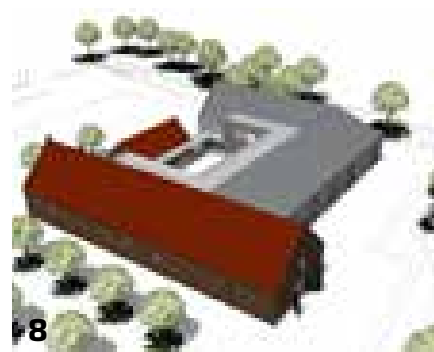
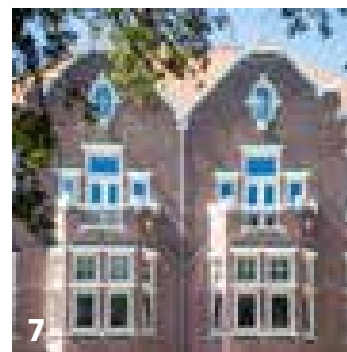
Acquisitie van een zorgresidentie in Zeist (provincie Utrecht)

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%.

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE TIJDENS HET BOEKJAAR 2017/2018

TOEVOEGINGEN AAN DE PORTEFEUILLE

1. Rustoord **Seniorenheim am Dom** in Halberstadt (Saksen-Anhalt, Duitsland)
2. Zorgresidentie **Huize De Compagnie** in Ede (Gelderland, Nederland)
3. Zorgresidentie **Huize Hoog Kerckebosch** in Zeist (Utrecht, Nederland)
4. Zorgresidentie **Molenenk** in Deventer (Overijssel, Nederland)
5. Woonzorgcentrum **De Duinpieper** in Oostende (West-Vlaanderen, België)
6. Site van huisvesting voor senioren **Seniorenresidenz an den Kienfichten** in Dessau-Rosslau (Saksen-Anhalt, Duitsland)
7. Zorgresidentie **Martha Flora Den Haag** in Den Haag (Zuid-Holland, Nederland)
8. Zorgresidentie **Huize Ter Beegden** in Beegden (Limburg, Nederland)
9. Zorgresidentie **Martha Flora Rotterdam** in Rotterdam (Zuid-Holland, Nederland)



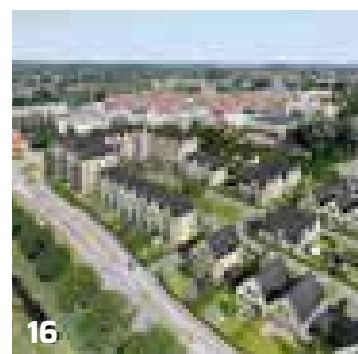
- 10. Zorgresidentie **Martha Flora Bosch en Duin** in Bosch en Duin (Utrecht, Nederland)
- 11. Site van huisvesting voor senioren **Bremerhaven I** in Bremerhaven (Bremen, Duitsland)
- 12. Site van huisvesting voor senioren **Bremerhaven II** in Bremerhaven (Bremen, Duitsland)
- 13. Site van huisvesting voor senioren **Cuxhaven** in Cuxhaven (Nedersaksen, Duitsland)
- 14. Verpleeghuis **De Merenhoef** in Maarssen (Utrecht, Nederland)
- 15. Zorgresidentie **Huize Roosdael** in Roosendaal (Noord-Brabant, Nederland)
- 16. Zorgresidentie Leusden in **Leusden** (Utrecht, Nederland)
- 17. Zorgresidentie **Martha Flora Hoorn** in Hoorn (Noord-Holland, Nederland)



10



13



16



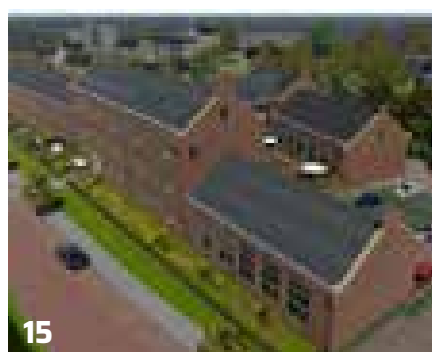
11



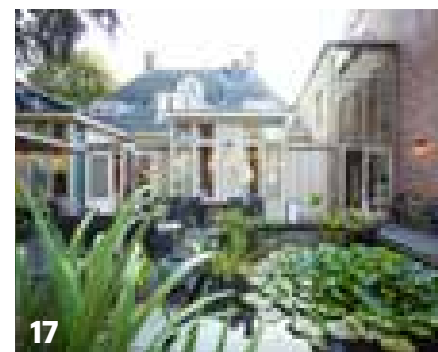
14



12



15

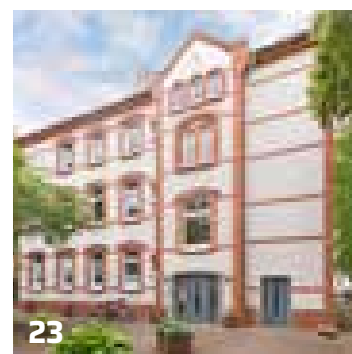
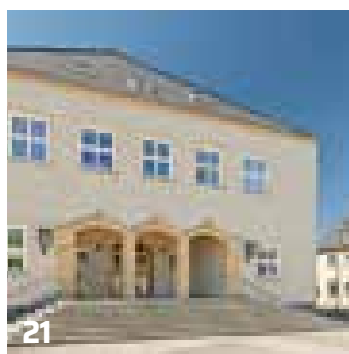


17

- 18. Zorgresidentie **September Nijverdal** in Nijverdal (Overijssel, Nederland)
- 19. Zorgresidentie **Huize Groot Waardijn** in Tilburg (Noord-Brabant, Nederland)
- 20. Zorgresidentie **Huize Eresloo** in Eersel (Noord-Brabant, Nederland)

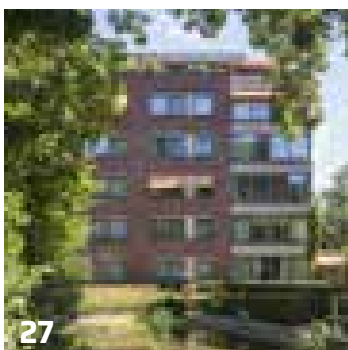
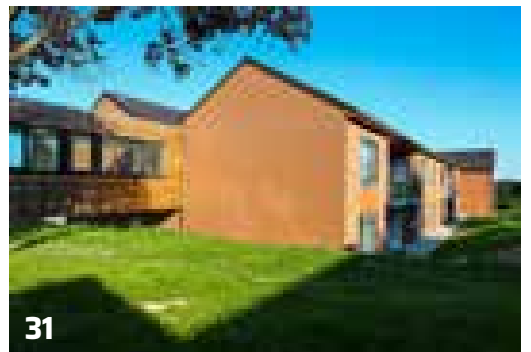
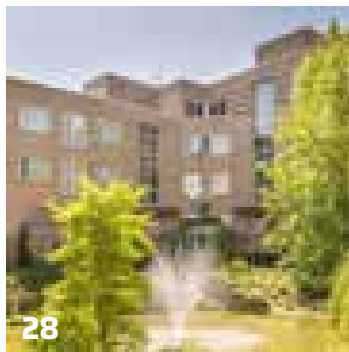
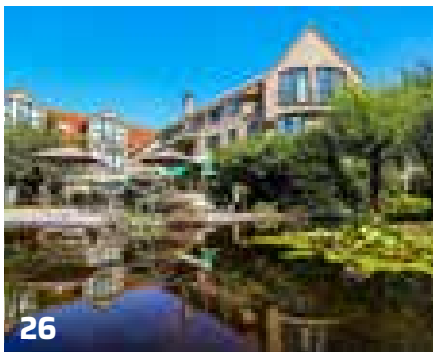
- 21. Site van huisvesting voor senioren **advita Haus Zur Alten Berufsschule** in Zschopau (Saksen, Duitsland)
- 22. Zorgvastgoedsite **Pflegeteam Odenwald** in Wald-Michelbach (Hessen, Duitsland)

- 23. Site van huisvesting voor senioren **Park Residenz** in Neumünster (Schleswig-Holstein, Duitsland)
- 24. Site van huisvesting voor senioren **Zorghuis Smakt** in Smakt (Limburg, Nederland)
- 25. Site van huisvesting voor senioren **Zorgresidentie Mariëndaal** in Velp (Noord-Brabant, Nederland)



OPLEVERINGEN NA WERKEN

26. Site van huisvesting voor senioren **Villa Temporis** in Hasselt (Limburg, België)
27. Site van huisvesting voor senioren **Genderstate** in Eindhoven (Noord-Brabant, Nederland)
28. Site van huisvesting voor senioren **Petruspark** in Eindhoven (Noord-Brabant, Nederland)
29. Site van huisvesting voor senioren **Parc Imstenrade** in Heerlen (Limburg, Nederland)
30. Woonzorgcentrum **Résidence l'Air du Temps** in Chênée (Luik, België)
31. Woonzorgcentrum **Résidence Les Cheveux d'Argent** in Sart-lez-Spa (Luik, België)
32. Zorgresidentie **Het Gouden Hart van Leersum** in Leersum (Utrecht, Nederland)
33. Zorgresidentie **Martha Flora Hilversum** in Hilversum (Noord-Holland, Nederland)



16 sites

verworven in Nederland
in 2017/2018

Acquisitie van een zorgresidentie in Den Haag (provincie Zuid-Holland)

Op 12 september 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland. Zorgresidentie Martha Flora Den Haag is gelegen in een groene, residentiële wijk van Den Haag (526.000 inwoners, provincie Zuid-Holland), op wandelafstand van twee parken en de Noordzee. Het gebouw (dat dateert uit de eerste helft van de 20^e eeuw) werd in 2013 omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie die bestemd is voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 28 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 8,5 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt 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 bedraagt ca. 6,5%.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Beegden (provincie Limburg)

Op 12 september 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Ter Beegden is gelegen in de nabijheid van Roermond (Beegden, in de gemeente Maasgouw, 24.000 inwoners, provincie Limburg), op de site van een voormalige boerderij die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge

zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting einde 2018 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 19 eenheden. 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. 0,5 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 4 miljoen € voor de bouwwerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 5 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden 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 brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Rotterdam (provincie Zuid-Holland)

Op 26 september 2017 heeft Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, de eigendom van een grondpositie (met bestaande opstallen) verworven voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 2 miljoen €, in uitvoering van een eerder gesloten akkoord (zie persbericht van 2 juni 2016). Op die grondpositie zal zorgresidentie Martha Flora Rotterdam gebouwd worden, met een capaciteit van 29 eenheden. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door HD Projectrealisatie. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 8 miljoen € bedragen. De site zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Bosch en Duin (provincie Utrecht)

Op 8 november 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. Martha Flora Bosch en Duin zal gelegen zijn in Bosch en Duin, een groene, residentiële wijk in de gemeente Zeist (63.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 10 km van Utrecht. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2018 zal worden voltooid en die een capaciteit van 27 eenheden zal hebben. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door GREEN Real Estate, in samenwerking met Bogor Projectontwikkeling. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de sloop- en nieuwbouwwerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 7 miljoen € bedragen. De

— Aarschot-Wissenstraat - Aarschot - België —



operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site 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 brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Acquisitie en renovatie van een verpleeghuis in Maarssen (provincie Utrecht)

Op 19 december 2017 meldde Aedifica de acquisitie en renovatie van een verpleeghuis in Nederland. Verpleeghuis De Merenhoef is gelegen in een residentiële wijk van Maarssen (13.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 8 km van de stad Utrecht. Het huidige verpleeghuis zal grondig gerenoveerd worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften, en uitgebreid worden met nieuwe ontvangst- en serviceruimten (met o.a. een restaurant en een dagverzorgingscentrum). Het verpleeghuis zal een capaciteit hebben van 75 eenheden. De uitbating van de site zal worden verdergezet tijdens de werken, die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 zullen worden voltooid. Op de site zullen er, naast het verpleeghuis, tevens seniorenappartementen, een eerstelijnsgezondheidscentrum en aanleunwoningen ontwikkeld worden. Die worden echter niet door Aedifica verworven. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van het gebouw verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey renovatie- en nieuwbouwproject werd ontwikkeld en zal gerealiseerd worden door Koolstof Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 7 miljoen € voor de werkzaamheden. 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. Het verpleeghuis wordt uitgebaat door Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg, een not-for-profit organisatie die actief is in de Nederlandse seniorenzorgsector. Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg heeft 256 vestigingen en is verantwoordelijk voor de professionele gezondheidszorg en het welzijnswerk van het Leger des Heils in Nederland. Daarbij gaat het om maatschappelijke opvang, ouderen- en gezondheidszorg, geestelijke gezondheidszorg, jeugdhulp, verslavingszorg, preventie en maatschappelijk herstel. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 15 jaar (met verlengingsopties ten gunste van de huurder). Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 7% bedragen.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Roosendaal (provincie Noord-Brabant)

Op 9 januari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Roosdael zal gelegen zijn in het centrum van Roosendaal (77.000 inwoners, provincie Noord-Brabant), op de site van een voormalig schoolgebouw die volledig herbestedemd 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 loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. 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. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden 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 brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Leusden (provincie Utrecht)

Op 24 januari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie zal gelegen zijn in een residentiële wijk in het centrum van Leusden (30.000 inwoners, provincie Utrecht), op 25 km van Utrecht. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 zal worden voltooid en die een capaciteit van 21 eenheden zal hebben. De zorgresidentie maakt deel uit van een breder woonproject. Op de site zal de ontwikkelaar, naast de zorgresidentie, tevens appartementen en gezinswoningen bouwen. Die worden echter niet door Aedifica verworven. De eigendom van de grondpositie werd verworven door Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Heiligers Projectontwikkeling BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 3 miljoen € voor de nieuwbouwwerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de groep Stepping Stones Home & Care. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Acquisitie van een zorgresidentie in Hoorn (provincie Noord-Holland)

Op 1 februari 2018 heeft Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland afgerond. Zorgresidentie Martha Flora Hoorn (plaatselijk bekend als Villa Wilgaerden) is gelegen in een residentiële wijk van Hoorn (73.000 inwoners, provincie Noord-Holland), op ca. 35 km van

Amsterdam. De site omvat een historische stadsvilla (uit de eerste helft van de 17^{de} eeuw) die in 2012 omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie, en een nieuwbouw die in datzelfde jaar werd opgeleverd. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 12 eenheden, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt 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 bedraagt ca. 7%.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nijverdal (provincie Overijssel)

Op 16 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie September Nijverdal zal gelegen zijn in een groene, residentiële wijk nabij het centrum van Nijverdal (28.500 inwoners, provincie Overijssel). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting eind 2018/begin 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 20 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Thuismakers Nijverdal BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 3 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de groep Wonen bij September, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. De woonzorglocaties van Wonen bij September zijn kleinschalige locaties met particuliere zorg. Wonen bij September richt zich op een cliënteel in het middensegment van de markt. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Tilburg (provincie Noord-Brabant)

Op 27 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Groot Waardijn zal gelegen zijn in een residentiële wijk nabij het centrum van Tilburg (214.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een

Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 5 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden 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 brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Eersel (provincie Noord-Brabant)

Op 16 maart 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Eresloo zal in de nabijheid van het centrum van Eersel (19.000 inwoners, provincie Noord-Brabant) gelegen zijn, op ca. 20 km van Eindhoven, en zal worden ingebed in een privépark. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting in de loop van het tweede kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 5 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden 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 brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Nederland

Op 7 juni 2018 meldde Aedifica de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Nederland via een inbreng in natura. Zorghuis Smakt is gelegen in Smakt, een deelgemeente van Venray (44.000 inwoners, provincie Limburg). De site werd in 2010 helemaal gerenoveerd en omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie, met een capaciteit van 32 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Zorgresidentie Mariëndaal is gelegen in Velp, een deelgemeente van Grave (12.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). Het gebouw werd in 2011 helemaal gerenoveerd en omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De site omvat 31 eenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), 44 eenheden die voornamelijk bestemd zijn voor kortverblijf (revalidatie) en langverblijf

(dementiezorg) van senioren met hoge zorgbehoeften en een dagverzorgingscentrum. De sites worden uitgebaat door twee entiteiten van Blueprint Group, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector die zorglocaties uitbaat onder vijf verschillende merken. Zorghuis Smakt wordt uitgebaat door het merk Zorghuis Nederland, dat zich richt op kleinschalige zorg in het middensegment van de markt. Zorgresidentie Mariëndaal wordt uitgebaat door het merk Samen Aangenaam Ouder Worden, dat appartementen aanbiedt aan senioren die zelfstandig willen blijven leven met zorg en diensten op aanvraag. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor de twee sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten met een resterende looptijd van 19 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,5%. De acquisitie van de twee zorgvastgoedsites door Aedifica Nederland BV (een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV) gebeurde via een aankoop met uitgestelde betaling van de prijs in Nederland en een navolgende inbreng in natura in Aedifica NV van de schuldvordering (die overeenkomt met de koopprijs) die is ontstaan ingevolge de verwerving van deze sites. De conventionele aanschaffingswaarde (inbrengwaarde van de schuldvordering) bedraagt ca. 16 miljoen €. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 225.009 nieuwe aandelen.

2.1.4. Ingebruiknames na werken

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

Deventer (provincie Overijssel, Nederland)

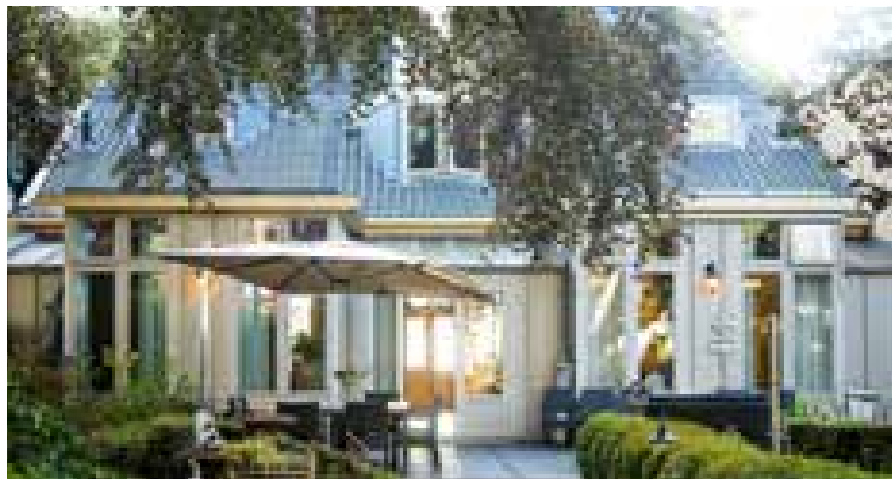
Op 21 augustus 2017 werd de nieuwbouw van zorgresidentie Molenenk in Deventer (provincie Overijssel, Nederland) opgeleverd (investering van ca. 11 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Domus Magnus-groep. Het gebouw werd gerealiseerd door Panta Rhei HealthCare BV.

Eindhoven/Heerlen (provincies Noord-Brabant en Limburg, Nederland)

De renovatiewerken aan de sites van huisvesting voor senioren Genderstate en Petruspark in Eindhoven en Parc Kwamsternade in Heerlen, werden in de loop van het derde kwartaal van 2017/2018 voltooid. De sites worden uitgebaat door een entiteit van de Vitalis-groep.

Chênée (provincie Luik, België)

Op 30 maart 2018 meldde Aedifica de oplevering van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum Résidence l'Air du Temps in Chênée, een deelgemeente van Luik (198.000 inwoners, provincie Luik, België). Deze uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 137 eenheden brengt (voorheen 88 eenheden). Résidence l'Air du Temps werd verworven



— Martha Flora Hoorn - Hoorn - Nederland —

in 2008 en is gelegen in een groene omgeving in Chênée. De site is verhuurd aan een entiteit van Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die hernieuwd werd voor een periode van 27 jaar en die een triple net rendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidingswerken ca. 14 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 7 miljoen € voor het initiële gebouw en het terrein en ca. 7 miljoen € voor de werken).

Sart-lez-Spa (provincie Luik, België)

Op 30 maart 2018 meldde Aedifica de oplevering van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum Résidence Les Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa (9.000 inwoners, provincie Luik, België). Deze uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 99 eenheden brengt (voorheen 80 eenheden). Résidence Les Cheveux d'Argent werd verworven in 2012 en is gelegen in een groene omgeving op de heuvels van Spa. De site is verhuurd aan een entiteit van Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die hernieuwd werd voor een periode van 27 jaar en die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidingswerken ca. 7 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 4 miljoen € voor het initiële gebouw en het terrein en ca. 3 miljoen € voor de werken).

Leersum (provincie Utrecht, Nederland)

Op 16 april 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie Het Gouden Hart van Leersum in Leersum (8.000 inwoners, provincie Utrecht). De zorgresidentie is een voormalig gemeentehuis dat volledig verbouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit van 26 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het bouwproject (aangekondigd in mei 2017) werd gerealiseerd door Legemaat van Elst BV naar een ontwerp van Arcom Partners. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Het Gouden Hart. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 6 miljoen € (hetzij ca. 2 miljoen € voor het voormalige gebouw en het terrein en ca. 4 miljoen € voor de werken) en werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar.

8

ontwikkelingsprojecten
opgeleverd in 2017/2018



— Huize Hoog Kerckebosch - Zeist - Nederland —

Hilversum (provincie Noord-Holland, Nederland)

Op 23 april 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie Martha Flora Hilversum in Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland). De zorgresidentie is een voormalig kantoorgebouw dat volledig verbouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit voor 31 bewoners met hoge zorgbehoeften. Het bouwproject (aangekondigd in maart 2017) werd gerealiseerd door Aalberts Bouw BV. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 8 miljoen € (hetzij ca. 2 miljoen voor het voormalige gebouw en het terrein en ca. 6 miljoen € voor de werken) en werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar.

2.1.5. Lopende ontwikkelingsprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2018.

Op 30 juni 2018 zijn de bouwwerken van de volgende projecten in uitvoering:

- Heydeveld (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Opwijk, Vlaams-Brabant, België);
- Huize Lieve Moenssens (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Dilsen-Stokkem, Limburg, België);
- Martha Flora Bosch en Duin (bouw van een zorgresidentie in Bosch en Duin, Utrecht, Nederland);
- Huize Ter Beegden (bouw van een zorgresidentie in Beegden, Limburg, Nederland);
- Huize De Compagnie (bouw van een zorgresidentie in Ede, Gelderland, Nederland);
- September Nijverdal (bouw van een zorgresidentie in Nijverdal, Overijssel, Nederland);

- Huize Roosdael (bouw van een zorgresidentie in Roosendaal, Noord-Brabant, 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);
- LTS Winschoten (bouw van een zorgresidentie in Winschoten, Groningen, Nederland);
- Martha Flora Rotterdam (bouw van een zorgresidentie in Rotterdam, Zuid-Holland, Nederland);
- Vinkenbosch fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Huize Groot Waardijn (bouw van een zorgresidentie in Tilburg, Noord-Brabant, Nederland);
- Huize Eresloo (bouw van een zorgresidentie in Eersel, Noord-Brabant, Nederland);
- Bonn (renovatie van een rustoord in Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland);
- De Merenhoef (uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis in Maarssen, Utrecht, Nederland);
- De Duinpieper (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Oostende, West-Vlaanderen, België);
- 't Hoge fase III (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Kortrijk, West-Vlaanderen, België);
- Leusden (bouw van een zorgresidentie in Leusden, Utrecht, Nederland);
- Residenz Zehlendorf (renovatie van een rustoord in Berlijn, deelstaat Berlijn, Duitsland);
- Residentie Aux Deux Parcs (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Brussel, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België).

2.1.6. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2017/2018:

- november 2017: vervoegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis (32 miljoen €), die in juni 2018 zou vervallen en die vervangen werd door twee kredietlijnen met een nieuwe vervaldatum in 2025 (17 miljoen €) en 2026 (15 miljoen €);
- november 2017: vervoegde herfinanciering en uitbreiding van een kredietlijn (12,2 miljoen €) verstrekt door KBC Bank NV, Niederlassung Deutschland, die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door twee kredietlijnen van elk 12,5 miljoen € met een nieuwe vervaldatum in 2024;
- december 2017: vervoegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door Bank Degroof Petercam (30 miljoen €), die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2023;
- december 2017: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door de verzekeringsmaatschappij Argenta Assuranties (10 miljoen €, die vervalt in 2028);
- december 2017: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door de spaarbank Argenta Spaarbank (50 miljoen €, die vervalt in 2028);

- december 2017: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France (25 miljoen €), die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2025;
- mei 2018: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door ING Belgium (25 miljoen €), die in november 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2025;
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door ING Belgium (25 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Belfius Bank (50 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Triodos Bank (20 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door BECM (15 miljoen €, die vervalt in 2023);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door BECM (25 miljoen €, die vervalt in 2023);
- juni 2018: nieuwe gesynceerde kredietlijn verstrekt door de banken en spaarbanken van Groupe BPCE (118 miljoen €, die vervalt in 2025).

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

	Lijnen	Opname
2018/2019:	38	18
2019/2020:	80	80
2020/2021:	90	90
2021/2022:	171	122
2022/2023:	195	90
2023/2024:	185	74
> 2024/2025:	455	268
Totaal op 30 juni 2018	1.215	742
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	5,1	4,9

Zo werd tijdens het boekjaar 2017/2018 niet minder dan 450 miljoen € aan bankfinancieringen afgesloten of heronderhandeld.

Bovendien heeft Aedifica eind juni 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart voor een maximumbedrag van 150 miljoen €, waarvan 100 miljoen € met een looptijd van minder dan één jaar en 50 miljoen € met een looptijd van meer dan één jaar. Het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen. De thesauriebewijzen worden geplaatst door Belfius Bank en BNP Paribas Fortis.

De opening van die kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar kredietverstrekkers. Daarnaast hebben de nieuwe overeenkomsten die gesloten werden met de Argenta groep

> 450 Mio €

bankfinancieringen
afgesloten of
heronderhandeld tijdens
het boekjaar 2017/2018

geleid tot een diversifiëring van de financieringsmiddelen en een verlenging van de gemiddelde resterende duur van de schuld. Bovendien zal het programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden Aedifica's financieringsmiddelen verder diversifiëren tegen een lage kostprijs.

2.1.7 Andere gebeurtenissen

Verkoop

De resterende appartementen in het appartementsgebouw aan de de Broquevillelaan 8 in Brussel (uit het segment "appartementsgebouwen") werden in twee transacties verkocht (één appartement op 19 september 2017 en vijf appartementen op 25 oktober 2017) voor een bedrag van ca. 1,3 miljoen €.

Het terrein dat in Brussel gelegen is tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat (opgenomen in het segment "hotels") werd op 4 december 2017 verkocht voor een bedrag van ca. 1,0 miljoen €.

Het gebouw Ring in Antwerpen (uit het segment "hotels") werd op 27 juni 2018 verkocht voor een bedrag van ca. 12,8 miljoen €.

De verkoop van de assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden in Aarschot vordert: op 30 juni 2018 waren 2 van de 24 appartementen verkocht. Het saldo van de te verkopen assistentie-woningen op de site bedraagt ca. 4,1 miljoen € en vertegenwoordigt het totaal van de activa bestemd voor verkoop op 30 juni 2018.

Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

Op 7 september 2017 won Aedifica voor de derde keer op rij de "EPRA Gold Award" voor haar jaarlijks financieel verslag (2015/2016). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 104 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Aedifica benoemt een Chief Investment Officer en een Chief Mergers & Acquisitions Officer

Op 28 september 2017 heeft Aedifica's raad van bestuur met ingang vanaf 1 oktober 2017 de heer Charles-Antoine van Aelst als Chief Investment Officer benoemd en de heer Sven Bogaerts als Chief Mergers & Acquisitions Officer. Beiden zijn eveneens leden van het directiecomité en effectieve leiders van Aedifica.

Aedifica verwerft Schloss Bensberg Management GmbH

Op 2 maart 2018 meldde de Groep de acquisitie van 100% van de aandelen van Schloss Bensberg Management GmbH ("SBM") door Aedifica NV. Ter herinnering, Aedifica NV heeft in 2015 het appartementencomplex "Service-Residenz Schloss Bensberg" in Noordrijn-Westfalen (Duitsland) verworven. Er werd een huurovereenkomst gesloten tussen Aedifica NV en SBM voor het merendeel van de woningen in dit complex, die als assistentiewoningen bestemd voor senioren worden uitgebaat ("independent living"). Aedifica heeft alle aandelen verworven die het kapitaal van SBM vertegenwoordigen, voor een bedrag van ca. 0,2 miljoen €. Die overname zal geen recurrente netto-impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Aedifica, aangezien de operationele kosten van SBM (o.a. de personeelskosten) gedekt worden door de ontvangen huurinkomsten.

Aedifica richt een nieuwe dochtervennootschap op in Duitsland

Sinds 2 maart 2018 beschikt Aedifica over een nieuwe Duitse dochtervennootschap: Aedifica Project Management GmbH. Dat filiaal zal Aedifica adviseren en steunen in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland, en staat met name in voor het projectmanagement van de Duitse bouwerven, waaronder de bouw van de 17 sites uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe.

Principsovereenkomst met een strategische partner voor het appartementsgebouwensegment

Aedifica treft voorbereidingen voor de inbreng van haar bedrijfstak "appartementsgebouwen" in Immo NV, de nieuwe dochtervennootschap die sinds 1 juli 2018 het statuut van IGVV heeft. De Groep heeft gesprekken gevoerd met een aantal partijen om het kapitaal van die dochtervennootschap open te stellen voor een strategische partner, door een verkoop (in één of meerdere fases) van maximum 75% (min één aandeel) van het kapitaal. Op 18 mei 2018 heeft Aedifica een principsovereenkomst afgesloten met één van de kandidaat-partners voor de verkoop (in één of meerdere fases) van maximum 75% (min één aandeel) in de nieuwe dochtervennootschap. Deze overeenkomst werd aangegaan onder een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, waaronder een due diligence. De definitieve overeenkomsten met de kandidaat-partner werden ondertekend op 12 juli 2018 (zie sectie 2.2 hierna). Binnen het kader van deze overeenkomst werd de bedrijfstak gewaardeerd rekening houdend met de boekwaarde van de activa (met inbegrip van de reële waarde van de gebouwen) en een portefeuillepremie van ca. 7%. Deze transactie kadert volledig in de strategische ontwikkeling van Aedifica als "pure play" zorgvastgoedinvesteerder, en laat Aedifica toe om aan "capital recycling" te doen om verdere groei in haar kernactiviteit te realiseren.

Aedifica benoemt nieuwe Chief Financial Officer

Op 1 juni 2018 werd mevrouw Ingrid Daerden door de raad van bestuur van Aedifica benoemd als nieuwe Chief

Financial Officer. Ze maakt sinds 1 september deel uit van het team. Mevrouw Daerden is eveneens lid van het directiecomité en effectieve leider van Aedifica. Ter herinnering, de heer Jean Kotarakos heeft op 28 maart 2018 zijn mandaat als bestuurder van de Aedifica-groep beëindigd en op 31 mei 2018 zijn functie als CFO.

Aedifica wint een prijs voor haar investeringen in Duitsland

Op 19 juni 2018 won Aedifica de "Investor des Jahres 2018"-award in Duitsland. Die award werd toegekend door een elfkoppige jury en de bezoekers van de vakbeurs Altenheim Expo in Berlijn, een evenement rond de Duitse seniorenzorgsector.

2.2. Operaties na de afsluiting d.d. 30 juni 2018

2.2.1. Investerings

Eerste uitvoering van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe in Duitsland: bouw van drie zorgcampussen

Op 11 juli 2018 heeft Aedifica in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (zie sectie 2.1.2 hierboven) de grondposities verworven van drie van de zeventien rustoorden, via de overname van de controle over de vastgoedvennootschap Specht Gruppe Eins mbH (door Aedifica Invest NV). Op dezelfde datum heeft Aedifica overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft (een onderneming van Specht Gruppe) inzake de bouw van die drie rustoorden op de grondposities die gelegen zijn in Kaltenkirchen, Schwerin en Lübbecke. De bouwwerken zijn reeds begonnen. De gebouwen zullen naar verwachting in de tweede helft van 2019 worden opgeleverd. De conventionele aanschaffingswaarde van die drie grondposities bedraagt ca. 4 miljoen €. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Na oplevering zullen de sites verhuurd worden aan Residenz Management GmbH (eveneens 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.

Acquisitie van 4 zorgvastgoedsites in Bad Sachsa (deelstaat Nedersaksen, Duitsland)

Op 12 juli 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland. De vier zorgvastgoedsites hebben een centrale ligging in Bad Sachsa (7.500 inwoners, deelstaat Nedersaksen). De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen reeds diverse renovatie- en uitbreidingswerken. Ze bieden plaats aan 221 bewoners in totaal. De eerste site heeft een capaciteit van 70 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. De tweede site heeft een capaciteit van 64 eenheden voor

personen met ernstige neurologische aandoeningen of psychische problemen. De derde en de vierde site hebben respectievelijk een capaciteit van 74 en 13 eenheden voor personen met psychische problemen. De overeenkomst inzake de acquisitie van de vier sites door Aedifica NV is nog aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe binnenkort vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de sites zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 19 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door een entiteit van Argentum Holding GmbH, een Duitse privéspeler in de zorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

Overeenkomsten ondertekend voor het appartementsgebouwensegment

Zoals eerder meegedeeld, treft Aedifica voorbereidingen voor de inbreng van haar bedrijfstak "appartementen gebouwen" in een nieuwe dochtervennootschap, Immo NV. Sinds 1 juli 2018 is Immo NV door de FSMA erkend als een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap ("IGV") naar Belgisch recht. Aedifica verwacht dat de inbreng van de bedrijfstak zou kunnen plaatsvinden tegen het einde van het derde kwartaal van 2018. Op 12 juli 2018, na uitvoering van de due diligence, hebben Aedifica en de kandidaat-partner (een internationale investeerder die vertegenwoordigd wordt door CODABEL) de definitieve overeenkomsten, onderworpen aan gebruikelijke opschortende voorwaarden, ondertekend voor de verkoop in twee fasen van maximum 75% van de aandelen (min één aandeel) in Immo NV. De eerste fase omvat de overdracht van 50% (min één aandeel) van de aandelen van Immo NV. De uitvoering van die fase gebeurt naar verwachting tijdens het vierde kwartaal van 2018.

Acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Berkel-Enschot (provincie Noord-Brabant, Nederland)

Op 19 juli 2018 meldde Aedifica de acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Nederland. De te verbouwen zorgresidentie Sorghuys Tilburg is gelegen in een groene, residentiële wijk in Berkel-Enschot, een deelgemeente van Tilburg (214.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De huidige villa zal grondig gerenoveerd en uitgebreid worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 22 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie en een bestaand gebouw verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden



— Martha Flora Hilversum - Hilversum - Nederland —

door Sorghuys Tilburg BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 3 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie zal worden uitgebaat door Blueprint Group in samenwerking met Boeiend Huys, onder het merk Zorghuis Nederland. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland

Eind augustus 2018 heeft Aedifica vier zorgvastgoedsites in Duitsland verworven naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 4 juni 2018. Voor een beschrijving van de verworven sites kan de lezer sectie 2.1.2 hierboven raadplegen. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de sites verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen.

+16%

stijging van de geconsolideerde omzet

3. SYNTHESE VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 30 JUNI 2018

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 2018

Tijdens het boekjaar (1 juli 2017 – 30 juni 2018) is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 178 miljoen € gestegen van 1.528 miljoen € tot 1.705 miljoen € (hetzij 1.741 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (van 12%) 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 sectie 2.1.4 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+25,2 miljoen € of +1,5%). Deze waardering, die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- zorgvastgoed: +22,5 miljoen €, hetzij +1,6%;
- appartementsgebouwen: +2,5 miljoen €, hetzij +1,2%;
- hotels: +0,3 miljoen €, hetzij +0,4%.

84%

aandeel van zorgvastgoed in de portefeuille

Op 30 juni 2018 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 214 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 875.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 135 zorgvastgoedsites met een capaciteit van ca. 11.400 bewoners;
- 768 appartementen;
- 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekende dat (in reële waarde):

- 84% zorgvastgoed;
- 12% appartementsgebouwen;
- 4% hotels.

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

- 70% in België waarvan:
 - 42% in Vlaanderen;
 - 18% in Brussel;
 - 10% in Wallonië;
- 17% in Duitsland;
- 13% in Nederland.

De bezettingsgraad (zie lexicon) voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille (dat 96% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* vertegenwoordigt) bedraagt 99,0% op 30 juni 2018. Dat overstijgt het recordniveau dat werd bereikt aan het einde van het vorige boekjaar (98,7% op 30 juni 2017).

De bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen (die nog slechts 4% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 84,1% over het boekjaar 2017/2018. Dat is hoger dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het hele boekjaar 2016/2017 (73,5%) en hoger dan de laatst gepubliceerde bezettingsgraad (81,3% op 31 maart 2018). Merk op dat de bezettingsgraad van het laatste kwartaal van het boekjaar 92,5% bedraagt, een niveau dat niet meer werd vastgesteld sinds 2008.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 99% op 30 juni 2018.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, identiek aan de gemiddelde resterende duur van 30 juni 2017. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten in de portefeuille van Aedifica.

3.2 Geconsolideerde resultatenrekening

De geconsolideerde resultatenrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van het geconsolideerd beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd, zoals die voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2017 tot 30 juni 2018. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
Huurinkomsten	91.677	78.983
Met verhuur verbonden kosten	-80	-48
Nettohuurresultaat	91.597	78.935
Operationele kosten*	-14.322	-13.158
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	77.275	65.777
Exploitiemarge* (%)	84	83
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-15.319	-16.538
Belastingen	-3.553	-1.275
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Noemer (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* per aandeel (€/aandeel)	3,25	3,15
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.157	5.119
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	15.018	10.357
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	789	1.459
Negatieve goodwill/depreciatie van goodwill	-344	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	146	-1.541
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	71.855	63.358
Noemer (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,99	4,16

verschillende weerslag op de resultatenrekening, naar gelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 16% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 91,7 miljoen €. Dat is meer dan wat voorzien werd in het budget (d.w.z. de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2017/2018, die in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 gepubliceerd werden), onder meer dankzij de timing van de zorgvastgoedacquisities in verhouding tot wat gebudgetteerd was, en de goede resultaten van de appartementsgebouwen bij ongewijzigde portefeuille*.

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (13 miljoen €, hetzij +16,1% of +2,4% bij ongewijzigde portefeuille*) is hieronder vermeld:

- zorgvastgoed: +12,5 miljoen €, hetzij +19,6% (of +1,6% bij ongewijzigde portefeuille*);
- appartementsgebouwen: -0,5 miljoen €, hetzij -4,8% (of +6,9% bij ongewijzigde portefeuille*);
- hotels: +0,7 miljoen €, hetzij +16,5% (of +0,6% bij ongewijzigde portefeuille*).

De evolutie van de huurinkomsten van het zorgvastgoedsegment (+12,5 miljoen €, +19,6% of +1,6% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dat segment, dat al meer dan 83% van de omzet genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen zijn gedaald als gevolg van de verkoop van een gebouw (Tervuren 13 in juni 2017, met een effect van -0,3 miljoen €) en de overheveling (op 1 juli 2017) van het gebouw Ring naar het hotelsegment (met een effect van -0,6 miljoen €). Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de huurinkomsten van de appartementsgebouwen echter gestegen, en hoger dan het budget.

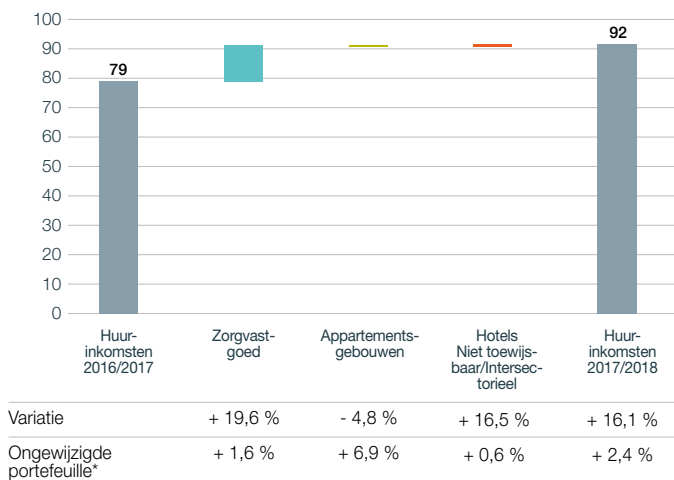
De huurinkomsten van de hotels en andere gebouwen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

- de huurinkomsten van de hotels liggen in lijn met het budget;
- wat de andere gebouwen betreft, liggen de huurinkomsten in lijn met het budget, rekening houdend met de hierboven vermelde overheveling van het gebouw Ring en ondanks de verkoop van het gebouw Royale 35 in maart 2017, het terrein Résidence du Lac in december 2017 en het gebouw Ring in juni 2018.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 91,6 miljoen € (+16% ten opzichte van 30 juni 2017).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 90,7 miljoen € (30 juni 2017: 78,1 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 86,1 miljoen € (30 juni 2017: 74,1 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* (zie lexicon) van 94% (30 juni 2017: 94%).

Huurinkomsten (30 juni 2018) (in miljoen €)

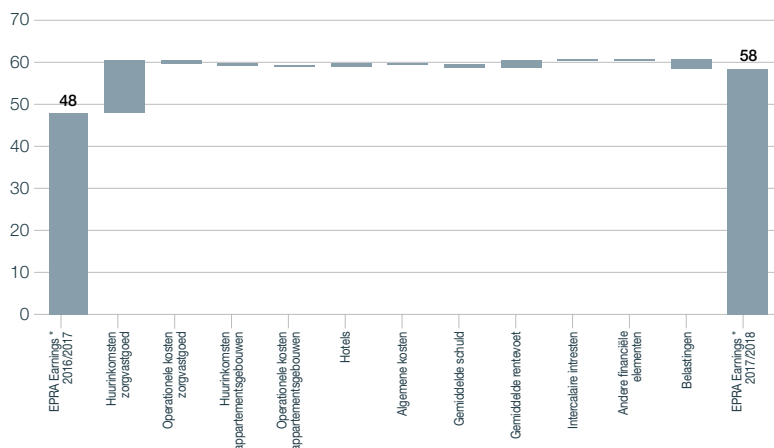


Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 11,0 miljoen € (op 30 juni 2017: 8,5 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten ten bedrage van -2,2 miljoen € (op 30 juni 2017: -0,3 miljoen €), stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 17% tot 77,3 miljoen € (op 30 juni 2017: 65,8 miljoen €), dat impliceert een exploitatiemarge* (zie lexicon) van 84% (op 30 juni 2017: 83%) en is hoger dan het budget.

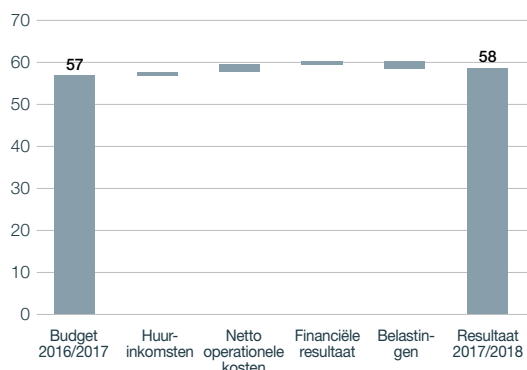
— Villa Temporis - Hasselt - België —



EPRA Earnings* (30 juni 2018) (in miljoen €)



EPRA Earnings* vs budget (30 juni 2018) (in miljoen €)



84%

exploitatiemarge* op
30 juni 2018

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 14,3 miljoen € (30 juni 2017: 15,4 miljoen €). De gemiddelde effectieve interestvoet* (2,1% vóór activering van de tussentijdse interesten op de projectontwikkelingen) is lager dan die van het boekjaar 2016/2017 (2,3%) en is gelijk aan die van het budget (2,1%). 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 15,3 miljoen € (op 30 juni 2017: 16,5 miljoen €), lager dan het budget.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GW's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 3,6 miljoen €; 30 juni 2017: last van 1,3 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 zijn hoger dan het budget, voornamelijk omdat er in de Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) voorzichtigheidshalve voor geopteerd werd om een gemeenrechtelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschap onverminderd aanspraak maakt op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een "Fiscale Beleggingsinstelling". De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 57.7) bedraagt 58,4 miljoen € (30 juni 2017: 48,0 miljoen €), hetzij 3,25 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2017: 3,15 € per aandeel). Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget, ondanks het tijdelijke verwaterende effect van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017.

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), andere resultaten op de portefeuille, de exit taks 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 tussen de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2017 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 juni 2018 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +25,2 miljoen € (30 juni 2017: +1,1% of +16,1 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -10,2 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-5,8 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 15,0 miljoen € (tegenover +10,4 miljoen € voor het vorige boekjaar).
- De **meerwaarden op verkopen** (0,8 miljoen €; 1,5 miljoen € op 30 juni 2017) 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. Die financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. Op 30 juni 2018 is 95% van de bedragen die werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). 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 op 30 juni 2018 vertegenwoordigt een minwaarde van 2,2 miljoen € (30 juni 2017: opbrengst van 5,1 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (last van 2,5 miljoen € op 30 juni 2018; tegenover een last van 1,5 miljoen € op 30 juni 2017) vloeien voort uit de boeking aan 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*.
- De **exit taks** (opbrengst van 2,7 miljoen € op 30 juni 2018; tegenover een last van 0,5 miljoen € op 30 juni 2017) vertegenwoordigt de variatie tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de waarschijnlijke toekomstige datum van fusie (in 2017 werd de exit taks gepresenteerd onder de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen; die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*). De positieve variatie van de exit taks is een gevolg van de daling van het toepasbare belastingpercentage van 16,995% naar 12,75%.

Rekening houdend met de hierboven vermelde niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 71,9 miljoen € (30 juni 2017: 63,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ("basic earnings per share" zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,99 € (30 juni 2017: 4,16 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 55,4 miljoen € (30 juni 2017: 42,1 miljoen €), berekend in toelichting 50. Dat is een stijging van 32%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 3,05 € per aandeel (30 juni 2017: 2,74 € per aandeel).

3.3 Geconsolideerde balans

Op 30 juni 2018 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2017: 98%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen, namelijk Winssinger & Vennoten NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, IP Belgium BVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF), en die een bedrag van 1.741 miljoen € vertegenwoordigen (30 juni 2017: 1.545 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2018: 1.705 miljoen €; 30 juni 2017: 1.528 miljoen €) die gestegen zijn met 178 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk verklaard voor 127 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3), voor -15 miljoen € door desinvesteringsoperaties (zie sectie 2.1.7), voor 36 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.4) en voor 25 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2018: 35 miljoen €; 30 juni 2017: 17 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.5) 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 1% van het totaal van de balans (30 juni 2017: 2%).

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 480 miljoen € op 30 juni 2018 (30 juni 2017: 474 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2018 298 miljoen € (30 juni 2017: 287 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:

- 977 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (30 juni 2017: 922 miljoen € inclusief het dividend van 34 miljoen € dat ondertussen in november 2017 werd uitgekeerd);
- of 942 miljoen € rekening houdend met het effect van variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2017: 888 miljoen €, inclusief het dividend van 34 miljoen € dat ondertussen in november 2017 werd uitgekeerd).

Geconsolideerde balans (x1.000 €)

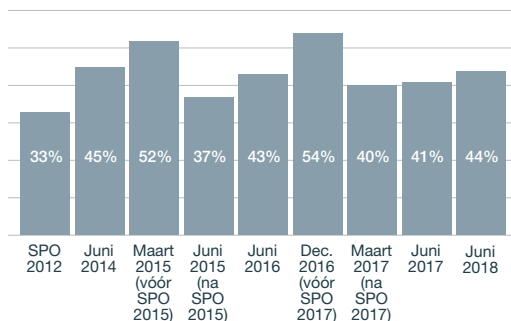
	30 juni 2018	30 juni 2017
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.740.533	1.544.849
Andere activa opgenomen in de schuldratio	24.418	22.566
Andere activa	1.692	2.707
Totaal activa	1.766.643	1.570.122
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	977.086	922.094
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-35.439	-34.055
Eigen vermogen	941.647	888.039
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	781.449	639.077
Andere verplichtingen	43.547	43.006
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.766.643	1.570.122
Schuldratio (%)	44,3	40,8

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2016/2017 ¹ , vóór variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	53,68	49,38
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,95	-1,89
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2016/2017 ¹	51,74	47,48
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	18.200.829	17.975.820

1. Zie toelichting 57.6.

Schuldratio (%)



Op 30 juni 2018 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) 781 miljoen € (30 juni 2017: 639 miljoen €). Daarvan betreft 740 miljoen € (30 juni 2017: 614 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 44,3% op geconsolideerd niveau (30 juni 2017: 40,8%) en 42,5% op statutair niveau (30 juni 2017: 38,6%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 366 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.045 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 32% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankconvenanten waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 278 miljoen € bij constante activa, 694 miljoen € bij variabele activa en 27%.

De **andere passiva** van 44 miljoen € (30 juni 2017: 43 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2018: 33 miljoen €; 30 juni 2017: 34 miljoen €).

De tabel hiernaast 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 51,30 € per aandeel op 30 juni 2017 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2017 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,92 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2017 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2018. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 34 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2017 (17.975.820).

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 2016/2017 in november 2017, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 53,68 € op 30 juni 2018 (49,38 € per aandeel op 30 juni 2017).

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen als bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +2,5 miljoen € (30 juni 2017: +3,2 miljoen €). Die vloeien voort

uit de netto operationele stromen van +85,0 miljoen € (30 juni 2017: +69,2 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -159,5 miljoen € (30 juni 2017: -279,6 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +76,9 miljoen € (30 juni 2017: +213,6 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Zorgvastgoed

De huurinkomsten van deze sector bedragen 76,5 miljoen € (30 juni 2017: 63,9 miljoen €) of 83% 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 1.431 miljoen € (30 juni 2017: 1.244 miljoen €), hetzij 84% 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 10,5 miljoen € (30 juni 2017: 11,0 miljoen €) of 11% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 6,3 miljoen € (30 juni 2017: 7,0 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 207 miljoen € (30 juni 2017: 215 miljoen €), hetzij 12% van de reële waarde van Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief activa bestemd voor verkoop*.

Voorgestelde verwerking (x 1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
A. Nettoresultaat	63.357	57.040
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	12.345	15.000
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	14.203	7.408
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	790	1.485
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-2.563	815
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	-11	0
- 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	0	22
- 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	-1.332	0
- 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	0	6.053
- 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 (-/+)	-698	-783
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 (-/+)	1.957	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	44.340	33.642
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	1.162	836
Over te dragen resultaat	5.509	7.562

2,50 €/aandeel

voorgesteld
brutodividend voor
2017/2018, wat een
pay-out ratio van 82%
vertegenwoordigt

3.5.3 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,9 miljoen € (30 juni 2017: 4,2 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 4,9 miljoen € (30 juni 2017: 4,2 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 2017: 68 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 23 oktober 2018 voor om de jaarrekening per 30 juni 2018 van Aedifica NV goed te keuren. Een samenvatting daarvan wordt 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 2,50 € per aandeel, wat een pay-out ratio van 82% vertegenwoordigt.

De tabel op pagina 51 geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2017/2018.

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 31 oktober 2018 ("payment date" van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2017/2018). Het dividend zal via bankoverschrijving worden gestort vanaf diezelfde datum. Het nettodividend per aandeel bedraagt, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, 2,125 €.

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".

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

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van die risico's kan een ongunstige invloed hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of

haar resultaten. Met die 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 recurrente 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's 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 en fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen), reglementaire risico's (statuut en fiscaal regime), bedrijfsrisico's (beheer van de groei, nulgroei, internationalisering van de groep, reputatie en beheer van de verwachtingen van de markt), risico's verbonden aan de ondersteuningsprocessen (rapportering, informatica en leden van het team). De risico's gekoppeld aan de financiële instrumenten worden in de volgende sectie beschreven.

6. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht 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; wisselkoersrisico; risico van financiële budgettering en planning.

7. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 38 van dezelfde

wet). In de loop van het boekjaar 2017/2018 werden geen transacties uitgevoerd die in dat artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gebruikelijke dienstverleners vallen.

8. PARTICIPATIES

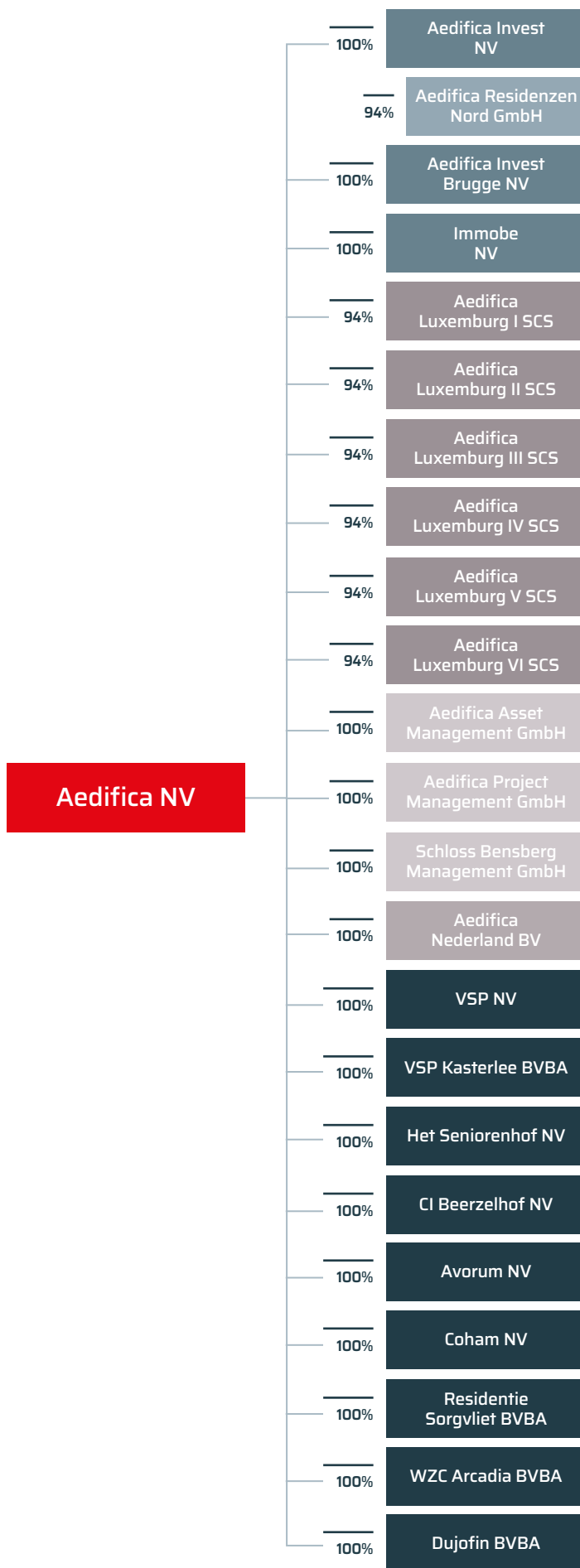
Aedifica NV heeft op 30 juni 2018 23 dochtervennootschappen, waarvan twaalf in België, zes in Luxemburg, vier in Duitsland en één in Nederland. De hieronder vermelde percentages geven zowel Aedifica's aandeel in het kapitaal weer, als haar aandeel in de stemrechten.

- 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. Daarnaast controleert Aedifica Invest NV een dochtervennootschap van Aedifica in Duitsland (zie hieronder).
- 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.
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Immove NV. Via deze IGVV zal Aedifica het beheer van de appartementenportefeuille verderzetten in samenwerking met een strategische partner die op termijn de controle over Immove zal verwerven.

- 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.





— Bonn - Bonn - Duitsland —

- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg VI SCS. 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. Deze dochtervennootschap adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Project Management GmbH. Deze dochtervennootschap staat met name in het voor het projectmanagement van de bouwwerven in Duitsland waarbij Aedifica betrokken is.
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Schloss Bensberg Management GmbH. Deze dochtervennootschap baat de appartementen van de site "Service-Residenz Schloss Bensberg" uit als assistentiewoningen.
- Aedifica Invest NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Residenzen Nord GmbH. 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.

— Nederland

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

Daarnaast heeft Aedifica NV (samen met Aedifica Invest NV) op datum van dit verslag nog negen dochtervennootschappen in België die vastgoedbeleggingen hebben. Die dochtervennootschappen zullen in de loop van de volgende maanden door Aedifica worden opgeslorpt. Het betreft VSP NV, VSP Kasterlee BVBA, Het Seniorenhof

NV, Compagnie Immobilière Beerzelfthof NV, Avorum NV, Coham NV, Residentie Sorgvliet BVBA, WZC Arcadia BVBA en Dujofin BVBA.

Het organigram op pagina 53 toont de dochtervennootschappen van de Groep en het aandeel van de Groep in elk van die 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 2018 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 2018/2019

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2018/2019 op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie.

11.1. Hypotheses

11.1.1. Externe factoren

- Indexatiepercentage van de huurprijzen en de lasten: in overeenstemming met de maandelijkse vooruitzichten van het Federaal Planbureau die op 3 juli 2018 opgesteld zijn, gemiddeld 1,87% over het boekjaar;
- Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde, op basis van nulgroei op jaarbasis;
- Gemiddelde rentevoet, voor activering van tussentijdse interesten: 2,0%, op basis van de euribor rentecurve op 29 juni 2018, de lopende bankmarges en indekkingen;
- Het budget houdt rekening met het behoud van het GVV-statuut (zie sectie "risicofactoren", punt 4.1).

11.1.2. Interne factoren

- 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 zorgvastgoedsegment 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 400 miljoen € worden in speciën betaald. Het betreft voornamelijk (i) betalingen in het kader van de ontwikkelingsprojecten op 30 juni 2018, (ii) betalingen in het kader van de acquisities die werden aangekondigd sinds 1 juli 2018, en (iii) bijkomende investeringen voor een bedrag van 150 miljoen € – waarvoor er nog geen enkele verbintenis bestaat – waarvan verondersteld wordt dat ze tijdens het volgende boekjaar gerealiseerd worden in het zorgvastgoedsegment, te betalen in speciën, en die huuropbrengsten opleveren op een niveau dat gelijk is aan de huidige marktpraktijken.
- e) Financiële hypothesen:
- Gemiddelde thesaurie van 10 miljoen €.
 - Het model laat de controle toe van een schuldratio van maximum 65% ten opzichte van de waarde van de activa.
 - De schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op de EPRA Earnings* en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.
- f) Desinvesteringshypothese: hypothesen met betrekking tot de inbreng in natura van de bedrijfstak “appartementengebouwen” in Immo NV en de verkoop van aandelen in Immo NV aan een strategische partner, werden in aanmerking genomen (zie secties 2.1.7 en 2.2.1 van dit geconsolideerd beheersverslag).

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 Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in een context van bevolkingsvergroei.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over 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 1.215 miljoen €, waarvan slechts 38 miljoen € vervalt tijdens het boekjaar 2018/2019. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn nagenoeg volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 44,3% op 30 juni 2018 (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 bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2018 op ongeveer 459 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 422 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van ongeveer drie jaar en waaraan 23 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 12 juli (19 miljoen €) en 19 juli (4 miljoen €) alsook 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 2018/2019, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 104 miljoen € aan huurinkomsten. Dat leidt tot een EPRA Earnings* van 63 miljoen € of 3,45 € per aandeel, en staat de uitkering toe van een brutodividend van 2,80 € per aandeel (een stijging van 12% ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2017/2018 voorstelt). Op die basis zou het nettoresultaat 72 miljoen € bedragen.

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



— Zorghuis Smakt - Smakt - Nederland —

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 Joeri Klaykens, 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 2018 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 2018-2019.

- Datum: 30 juni 2019
- EPRA Earnings: 63 miljoen €

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële

ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2017/2018.

Brussel, 4 september 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, Commissaris vertegenwoordigd door Joeri Klaykens (handelend in naam van een BVBA), vennoot.”

12. BELANGENCONFLICTEN

Twee belangenconflicten hebben zich voorgedaan in de loop van het boekjaar en worden hieronder verduidelijkt.

Raad van bestuur van 4 september 2017: variabele vergoeding van het directiecomité

“In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen melden de aanwezige leden van het directiecomité (mevrouw Sarah Everaert, mevrouw Laurence Gacoin, de heer Stefaan Gielens en de heer Jean Kotarakos) 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.

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 2016/2017 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag dat ten hoogste gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten die op 2 september 2016 werden ondertekend. De variabele vergoeding mag slechts toegekend worden indien de EPRA Earnings* per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: de EPRA Earnings* per aandeel (gewicht van 30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 20%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 25%) en andere (gewicht van 25%). Het comité was van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, hadden behaald en heeft voorgesteld om een variabele vergoeding van 195.000 € toe te kennen aan de CEO en 291.000 € aan de CFO, COO en CLO samen.

(ii) Voor het boekjaar 2017/2018 stelt het comité voor dat het maximumbedrag van de variabele vergoeding ten hoogste 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 de EPRA Earnings* per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 90% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal in functie van geconsolideerde kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen door de raad van bestuur worden bepaald en beoordeeld. Het comité stelt voor dat deze doelstellingen bepaald worden in functie van criteria die afgewogen worden volgens hun belang. De criteria die werden geselecteerd voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: de EPRA Earnings* per aandeel (30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de groep (20%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en andere (25%).

(iii) Voor het boekjaar 2018/2019 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50% zal bedragen van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

Daarna brengt Mevrouw Adeline Simont verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité omtrent de andere aspecten van de bezoldiging van de directiecomitéleden:

(i) CEO: een verhoging van de vaste jaarlijkse vergoeding tot 425.000 € (overeenkomstig het managementcontract) vanaf 1 juli 2017, waaraan 120.000 € dient te worden toegevoegd (overeenkomstig het "long term incentive plan") voor het boekjaar 2017/2018, en een verhoging van de maximale variabele vergoeding tot 212.500 € voor het boekjaar 2017/2018, op basis van de hierboven bepaalde criteria;

(ii) wat betreft de andere leden van het directiecomité (CFO, COO, CLO samen):

- a. een verhoging van de vaste vergoeding tot 670.500 € (overeenkomstig de managementcontracten, buiten de contractueel voorziene indexering op 1 juli 2017);
- b. een verhoging van de maximale variabele vergoeding tot 335.250 € (afgerond bedrag) voor het boekjaar 2017/2018, op basis van de hierboven bepaalde criteria;
- c. een deelname aan het "long term incentive plan" voor een bedrag van 100.000 € voor de CFO, 50.000 € voor de COO en 50.000 € voor de CLO;

(iii) Bovendien, voor de nieuwe leden van het directiecomité: een deelname aan het "long term incentive plan" voor een bedrag van 40.000 € per persoon.

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".

Raad van bestuur van 18 juni 2018: variabele vergoeding van het directiecomité

"In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, artikel 37 GVV-Wet en artikel 2.5.4 van het Corporate Governance Charter van Aedifica meldt de uitvoerend bestuurder (de heer Stefaan Gielens) dat hij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het bedrijf en dat hij de commissaris hiervan op de hoogte zal brengen. Ook de overige aanwezige leden van het directiecomité (mevr. Laurence Gacoin, mevr. Sarah Everaert, dhr. Charles-Antoine van Aelst en dhr. Sven Bogaerts) hebben een dergelijk belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het bedrijf. De uitvoerend bestuurder en de overige leden van het directiecomité verlaten de vergadering.

De voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité brengt verslag uit over de vergaderingen van het benoemings- en bezoldigingscomité, waarbij de volgende onderwerpen besproken werden:

(i) de variabele vergoeding voor het boekjaar 2017/2018 voor de leden van het directiecomité. Het effectieve bedrag van de variabele vergoeding dat aan elk lid van het directiecomité kan worden toegekend, wordt onder meer bepaald in functie van algemene en persoonlijke kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen opgenomen in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 en opgenomen in de addenda aan de respectieve managementovereenkomsten. Het benoemings- en bezoldigingscomité geeft haar advies inzake de persoonlijke kwalitatieve doelstellingen;

(ii) de criteria die gehanteerd zouden kunnen worden voor de toekenning van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2018/2019; het benoemings- en bezoldigingscomité geeft haar advies inzake deze criteria.

De uitvoerend bestuurder en de andere leden van het directiecomité vervoegen opnieuw de vergadering; de voorzitter van de raad geeft aan de uitvoerende bestuurder en de overige leden van het directiecomité een samenvatting van de bespreking.”

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 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 7 juni 2018 het kapitaal verhoogd met 5.937.488,85 € om het van 474.342.051,82 € te brengen op 480.279.540,67 € via een inbreng in natura. 225.009 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Die nieuwe aandelen nemen vanaf 1 juli 2017 deel in de winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2017/2018.

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

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 er steeds naar een juist evenwicht te vinden in het gebruik van haar menselijk en financieel kapitaal, zodat hun 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. Om eventuele bodemverontreinigingsrisico's op te sporen en te controleren, 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, enz.).

Aedifica beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de uitbating van de geklasseerde inrichtingen in haar gebouwen of onderneemt de nodige stappen indien die vergunningen verlengd of hernieuwd moeten worden. 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 onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Aedifica alles in het werk om haar huurders aan te sporen de vergunningsaanvragen tijdig in te dienen.

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 die technische controles. Er loopt tevens een programma om de liften in Aedifica's vastgoedportefeuille aan de nieuwe wettelijke vereisten aan te passen.

Bij elke nieuwe investering wordt er een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot asbest en de daaraan verbonden risico's. Alle asbesttoepassingen die een gezondheidsrisico vormen, 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. In het geval van triple net overeenkomsten maakt de Vennootschap erover dat het beheersplan door de uitbaters van de gebouwen wordt uitgevoerd, door op regelmatige basis 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 die 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. Bij nieuwbouwrealisaties in Nederland houdt de Vennootschap in toenemende mate rekening met de duurzaamheid van haar gebouwen (door de installatie van bijvoorbeeld warmtepompen, 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 (K-waarde). Bovendien werden bepaalde gebouwen voorzien van zonnepanelen (met name Complex Louiza 331-333, Residentie Palace en Heliotropen).

Door de groei van de Vennootschap tijdens de voorbije jaren, heeft Aedifica besloten te verhuizen. In dat verband werd er een studie uitgevoerd om een modern gebouw te vinden dat goed ontsloten is met het openbaar vervoer. De nieuwe maatschappelijke zetel is gelegen in het centrum van de Europese wijk in Brussel en bevindt zich in de nabijheid van meerdere stations en metrolijnen, waardoor de locatie vlot bereikbaar is voor zowel Aedifica's werknemers als haar internationale klanten. Bovendien heeft het gebouw het BREAAAM "Excellent" certificaat, dat de duurzaamheidsprestaties van het gebouw beoordeelt. Door haar nieuwe locatie, kan Aedifica dus zeker zijn van een laag energieverbruik en levert ze een bijdrage aan het welzijn van haar medewerkers.

Op haar hoofdzetel maakt Aedifica gebruik van papier met FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council; dat geldt overigens ook voor de gedrukte versie van dit jaarlijks financieel verslag). Aedifica voert tevens een afvalsorteerbeleid.

14.2 Sociale aspecten

Het resultaat van Aedifica's bijzondere aandacht voor diversiteit, vertaalt zich in de samenstelling van de raad van bestuur en het directiecomité. De genderdiversiteit binnen de raad van bestuur (zoals vereist wordt door artikel 518 bis van het Wetboek van Vennootschappen, inzake de genderdiversiteit in de raad van bestuur) wordt gewaarborgd door de huidige samenstelling van de raad, die 4 vrouwen en 5 mannen telt. Die ratio van 44% overschrijdt dus ruimschoots de minimumdrempel van één derde, die door de wet wordt opgelegd. De genderdiversiteit weerspiegelt zich ook in de huidige samenstelling van het directiecomité, dat 3 vrouwen en 3 mannen telt (oftewel een ratio van 50%). De lezer vindt meer informatie over Aedifica's diversiteitsbeleid in sectie 5 van het hoofdsuk "Verklaring inzake Corporate Governance".

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 2018 bestond het team uit 59,8 voltijdse equivalenten, hetzij 66 personen (48 personen op 30 juni 2017), van wie 34 vrouwen en 32 mannen, of van wie 52 bedienden, 13 arbeiders en één student. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 22 uur opleiding genoten per voltijdse equivalent (24 uur op 30 juni 2017). De gemiddelde leeftijd bedraagt 42 jaar (30 juni 2017: 40 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 2017/2018 gold een niet-recurrent bonusplan dat gekoppeld was aan de resultaten van de onderneming, zoals dat reeds sinds 2008/2009 het geval is. 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 GVV en haar medewerkers.

14.3 Ethische en maatschappelijke aspecten

Aedifica beschikt sinds 2010 over een ethisch charter dat de in de GW geldende gedragsregels formaliseert. Dit charter bevat onder meer aspecten in verband met belangvermenging, 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.

— Molenenk - Deventer - Nederland —



60

voltijdse equivalenten



— Résidence l'Air du Temps - Chênée - België —

De investeringen van Aedifica beantwoorden aan de verschillende noden van de bevolking op het vlak van huisvesting; de Groep draagt onder andere bij aan de vernieuwing van sommige stadswijken. Aedifica beantwoordt tevens aan de uitdaging van de bevolkingsvergrijzing door 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, hotel Martin's Brugge, hotel Martin's Klooster in Leuven, Koning Albert I in Dilbeek, Plantijn in Kapellen, Salve in Brasschaat, Residentie Blaret in Sint-Genesius-Rode en De Duinpieper in Oostende; in Duitsland: Seniorenresidenz Laurentiusplatz in Wuppertal-Elberfeld, Park Residenz in Neumünster, bepaalde delen van Service-Residenz Schloss Bensberg in Bergisch Gladbach, St. Anna in Höchststadt, Seniorenheim am Dom in Halberstadt, Seniorenresidenz an den Kienfichten in Dessau-Rosslau en advita Haus Zur Alten Berufsschule in Zschopau; in Nederland: Holland in Baarn, Benvenuta in Hilversum, Villa Walgaerde in Hilversum, Saksen Weimar in Arnhem, Parc Imstenrade in Heerlen, Spes Nostra in Vleuten, Het Gouden Hart in Kampen en in Leersum, Huize De Compagnie in Ede, Martha Flora Den Haag in Den Haag, Huize Ter Beegden in Beegden, Huize Roosdael in Roosendaal, Zorghuis Smakt in Smakt en Zorgresidentie Mariëndaal in Velp), 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, Parijs, enz.) en draagt zo bij tot de promotie van buitenlandse investeringen in de Belgische kapitaalmarkt.

Aedifica nam deel aan de uitwerking van de wetgeving betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Bovendien is de Vennootschap 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 postuniversitaire opleidingen van KU Leuven.

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 die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

15.1 De kapitaalstructuur

15.1.1 Onderscreven 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 2018 bedraagt het kapitaal 480.279.540,67 €. Het wordt vertegenwoordigd door 18.200.829 aandelen, die ieder 1/18.200.829ste 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.

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, zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit van 23 april 2018. Tevens moet er worden verwezen naar de bepalingen dienangaande 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 18.200.829 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

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 2018 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 er verwezen naar de op Aedifica van toepassing zijnde regelgeving. In het bijzonder kan er op 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 toewijzigingsrecht 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 2018 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal 1°) 271.453.773,66 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzigingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, en 2°) 67.122.184,03 € 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 2018 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 10 juli 2014, 15 juni 2016, 24 februari 2017 en 14 november 2017 (bilaterale kredietlijnen die met BNP Paribas Fortis 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 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 7 juni 2016 met Caisse d'Épargne Hauts De France ("CEHDF") is gesloten, 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 4 januari 2018 met Caisse d'Épargne Hauts De France ("CEHDF") werd gesloten, bevat een clause van opzegging van het krediet in geval van een wijziging van de controle over Aedifica. Controlewijziging wordt omschreven als (i) het bezit, direct of indirect, door één persoon of verschillende personen die gezamenlijk handelen, van meer dan 50% van de aandelen, of (ii) de bevoegdheid om, direct of indirect, de facto of de iure, een beslissende invloed uit te oefenen op de benoeming van een meerderheid van de bestuurders of op de oriëntatie van het beleid.

De kredietovereenkomsten die op 14 juni 2014, 13 november 2014 en 25 mei 2018 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, 27 juni 2016 en 14 mei 2018 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, 14 februari 2017 en 15 mei 2018 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 gelijkwaardige 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 kredietovereenkomsten die op 3 februari 2017 en 15 mei 2018 met Triodos Bank NV werden gesloten, bevatten 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 ingeval van onenigheid onder de bestuurders of vennoten, of indien Aedifica onbestuurbaar wordt om welke reden dan ook.

De kredietovereenkomsten die op 20 december 2017 met Argenta Spaarbank en Argenta Assuranties werden gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet in geval van een wijziging van controle over Aedifica. Er wordt geacht een controlewijziging plaats te vinden indien in totaal minstens 50% van de aandelen in Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks in handen komen van één aandeelhouder.

De gesyndiceerde kredietovereenkomst die op 29 juni 2018 werd gesloten met de banken van Groupe BPCE (met name Natixis, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts De France, Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté, Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Rhône Alpes, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Grand Est Europe, Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche, Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Auvergne et du Limousin, Banque Populaire Bourgogne Franche Comté, Banque Populaire Val de France en Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne), bevat een clause van opzegging van alle kredieten in geval van een wijziging van de controle over Aedifica. De wijziging van controle wordt omschreven als de verwerving van de controle door één aandeelhouder in de zin van artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen.

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 beëindigd 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.

In de overeenkomsten gesloten met de andere directiecomitéleden en de werknemers van Aedifica werd er geen dergelijke contractuele clausule 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 die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel mevrouw Marleen Willekens en mevrouw Katrien Kesteloot als de heer Serge Wibaut:

- 1° hebben gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming, noch in de Vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon 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 twaalf jaar lid van de raad van bestuur als niet-uitvoerend bestuurder;
- 3° hebben gedurende een periode 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-uitvoerend 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 mevrouw Laurence Gacoin en/of mevrouw Sarah Everaert en/of de heer Charles-Antoine van Aelst en/of de heer Sven Bogaerts en/of mevrouw Ingrid Daerden in de hoedanigheid van niet-uitvoerend 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 mevrouw Laurence Gacoin en/of mevrouw Sarah Everaert en/of de heer Charles-Antoine van Aelst en/of de heer Sven Bogaerts en/of mevrouw Ingrid Daerden 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 ervaring in die 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 140 tot 157 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 4 september 2018.