

PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

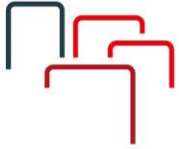
AEDIFICA

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

Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2016/2017

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2016/2017

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

Het voorbije boekjaar verliep in twee fases:

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

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

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

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

Gezien de lage geconsolideerde schuldratio na de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2017, is de Vennootschap klaar om op de ingeslagen weg voort te gaan en het groeiritme voort te zetten dat haar aandeelhouders al sinds haar beursgang in oktober 2006 hebben kunnen waarderen. Op de sluitingsdatum van het boekjaar 2016/2017 waren er al nieuwe investeringsopportuniteiten in onderhandeling, die volledig in de door de markt geplebesciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen, zowel in België als in Duitsland en Nederland; de acquisities voor een bedrag van ca. 257 miljoen € die sinds 1 juli 2017 werden aangekondigd, zijn daar mooie voorbeelden van. Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten wordt de toekomstige groei van de Vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Die projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operatoren nieuwe projecten te ontwikkelen. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigde op 30 juni 2017 een gecumuleerd investeringsbudget in de orde van 122 miljoen €. Dat bedrag zal binnen een periode van drie jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden.

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



5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke operaties vóór en na de afsluiting d.d. 30 juni 2017

2.1. Operaties vóór de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2017

2.1.1. Investerings in België

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

Op 19 augustus 2016 heeft Aedifica een portefeuille van acht sites van huisvesting voor senioren in België verworven na vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 24 mei 2016. Aedifica heeft de controle verworven over zeven sites door de overname van vastgoedvennootschappen, en over één site via een asset deal. De portefeuille bestaat uit acht woonzorgcentra in de Belgische provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant die gericht zijn op de huisvesting voor senioren met hoge zorgbehoeften. Alle sites werden tussen 1996 en 2016 gebouwd of herontwikkeld. Woonzorgcentrum Oosterzonne is gelegen in het centrum van Zutendaal (8.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw biedt plaats aan 82 bewoners. Woonzorgcentrum De Witte Bergen is gelegen in Lichtaart, een deelgemeente van Kasterlee (18.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site biedt plaats aan 119 bewoners. Woonzorgcentrum Seniorenhof is gelegen in Tongeren (31.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw biedt plaats aan 52 bewoners. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Beerzelhof is gelegen in Beerzel, een deelgemeente van Putte (17.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site biedt plaats aan 61 bewoners. Woonzorgcentrum Uilenspiegel is gelegen in Genk (65.000 inwoners, provincie Limburg). De site biedt plaats aan 97 bewoners. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Coham is gelegen in Ham (11.000 inwoners, provincie Limburg). Coham biedt plaats aan 120 bewoners. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Sorgvliet is gelegen in Linter (7.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De site biedt plaats aan 83 bewoners. Woonzorgcentrum Ezeldijk is gelegen in Diest (23.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). Ezeldijk biedt plaats aan 105 bewoners. De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie werd deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de overname van bestaande investeringskredieten. De uitbater van de woonzorgcentra is VZW Foyer de Lork. De groep Senior Living Group heeft de feitelijke controle over VZW Foyer de Lork overgenomen. De huurovereenkomsten voor deze acht sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 5% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 97 miljoen €.

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Acquisitie van een woonzorgcentrum in Anderlecht (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Op 8 december 2016 heeft Aedifica een woonzorgcentrum in Brussel verworven na vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 28 juni 2016. Les Jardins de la Mémoire is gelegen in Anderlecht (115.000 inwoners, Brussels Hoofdstedelijk Gewest). De site heeft een uitstekende ligging op de campus van de Université libre de Bruxelles ("ULB"), waar ook het Erasmusziekenhuis zich bevindt. Het woonzorgcentrum is gespecialiseerd in de opvang van personen met dementie. Het gebouw werd voltooid in 2005 en biedt plaats aan 110 residenten, verdeeld over 70 eenpersoonskamers en 20 tweepersoonskamers. Deze investering werd uitgevoerd door de inbreng in natura van de eigendom van het gebouw en een erfpachtrecht op de grond, evenals door de overname van een bestaande lening. Het terrein waarop het gebouw zich bevindt, is voorwerp van een erfpachtovereenkomst met een resterende duur van 83 jaar. De ULB behoudt er de naakte eigendom van. De transactie werd deels gefinancierd door de uitgifte van 65.952 nieuwe Aedifica-aandelen voor een bedrag van ca. 4 miljoen €, en deels door de overname van een bestaand investeringskrediet ten bedrage van ca. 7 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 12 december 2016 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2016/2017, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2016 tot 8 december 2016 door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste werd genomen. De uitbater van het woonzorgcentrum is de VZW Les Jardins de la Mémoire, die in de loop van de zomer van 2016 een entiteit van de groep Senior Living Group is geworden. De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 11 miljoen €.

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.2. Investerings in Duitsland

- Acquisitie van een portefeuille van 5 rustoorden

Op 1 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland, na de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 6 juli 2016. Aedifica NV heeft de koopprijs betaald en controleert thans de twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de vijf rustoorden. De transactie werd gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica. De portefeuille bestaat uit vijf rustoorden in de Duitse deelstaten Berlijn, Beieren en Saksen-Anhalt. Alle gebouwen, met uitzondering van het rustoord Frohnau, werden tussen 2001 en 2003 gebouwd. Rustoord Am Kloster is gelegen in nabijheid van het centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt), 55 km ten zuidwesten van Maagdenburg. De site werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 136 residenten. Rustoord Rosenpark is gelegen in Uehlfeld, vlakbij Höchststadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren), op 40 km van Neurenberg. Het rustoord werd gebouwd in 2003 en biedt plaats aan 79 residenten. Rustoord Patricia is gelegen in een residentiële wijk in Neurenberg (500.000 inwoners, deelstaat Beieren). Het rustoord werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 174 residenten. Rustoord St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van Höchststadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren). Het rustoord werd in 2002 gebouwd en biedt plaats aan 161 residenten. Rustoord Frohnau is gelegen in Berlijn (3.600.000 inwoners, deelstaat Berlijn) in de wijk Frohnau en biedt plaats aan 107 residenten. Het rustoord werd oorspronkelijk in 1969 gebouwd en vervolgens in 1992 gerenoveerd en uitgebreid. De ligging en omvang van de site bieden op termijn herontwikkelingspotentieel. De uitbater van de rustoorden is de groep Vitanas. De huurovereenkomsten voor deze vijf sites zijn nieuwe, niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 60 miljoen €.

- Acquisitie van een rustoord in Berlijn (deelstaat Berlijn)

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Op 31 mei 2017 meldde Aedifica een akkoord met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 30 juni 2017 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site van huisvesting voor senioren Seniorenresidenz Laurentiusplatz heeft een uitstekende ligging in het centrum van Wuppertal-Elberfeld (350.000 inwoners, deelstaat Noordrijn-Westfalen). Het betreft een historisch kantoorgebouw (een beschermd monument uit de 19^{de} eeuw) dat in 1998 gerenoveerd en verbouwd werd tot een woonzorglocatie. De site heeft een capaciteit van 79 eenheden, waarvan 69 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag, en waarvan 10 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften (rustoordkamers). Aedifica voorziet een budget van ca. 3 miljoen € voor renovatiewerken. De uitbating van de site zal tijdens de werken worden verdergezet. De voltooiing van deze renovatiewerken wordt verwacht eind 2018. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 5 miljoen €. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de renovatie zal op termijn ca. 8 miljoen € bedragen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Medeor Seniorenresidenzen (Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH). De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

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

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



5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.3. Investerings in Nederland

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

Op 14 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van drie sites van huisvesting voor senioren in Nederland. De portefeuille bestaat uit drie sites van huisvesting voor senioren in de Nederlandse provincies Limburg en Noord-Brabant. Residentie Parc Imstenrade is gelegen in Heerlen (87.000 inwoners, provincie Limburg), 20 km ten oosten van Maastricht. De site omvat meerdere gebouwen bestemd voor huisvesting en zorg van senioren. Het historische hoofdgebouw is een rijksmonument (oorspronkelijk een materniteit met vroedvrouwschool uit 1923) dat in 2000 helemaal herontwikkeld werd als site van huisvesting voor senioren en tevens uitgebreid werd met een volledig nieuwe vleugel. In 2007 werd een nieuw gebouw aan de site toegevoegd. De site beschikt thans over 240 appartementen voor senioren, een zorghotel in een apart gebouw met tien kamers en een intramurale zorgafdeling (verpleeghuis) van 13 eenheden voor senioren met een dementie-indicatie. Daarnaast zijn er op de site (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 47.500 m²) diverse gemeenschappelijke ruimtes, een restaurant, een buurtwinkel, een fysioruimte en ca. 380 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen. De seniorenappartementen worden voornamelijk in de vrije sector verhuurd, maar er zijn tevens appartementen die in de gesubsidieerde huursector worden aangeboden. De nog beschikbare percelen grond maken een toekomstige uitbreiding van de site mogelijk. Residentie Genderstate is gelegen in Gestel, een woonwijk aan de rand van het centrum van Eindhoven (225.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De site omvat twee gebouwen en heeft een uitstekende, groene ligging naast het openbare park Genderpark. Residentie Genderstate is geïntegreerd in een ruimere site die specifiek voor senioren diverse diensten en woongelegenheden aanbiedt, zowel in de vrije sector als in de gesubsidieerde sector. Beide gebouwen van residentie Genderstate werden begin jaren 2000 gebouwd. Residentie Genderstate (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 7.500 m²) telt in totaal 44 appartementen voor senioren en ca. 45 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen. De appartementen van Genderstate worden in de vrije sector verhuurd. Residentie Petruspark is gelegen in een woonwijk in het noorden van Eindhoven (provincie Noord-Brabant). Het gebouw werd in 1991 opgetrokken rond een omvangrijke binnentuin. De site (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 20.000 m²) omvat 139 appartementen voor senioren (verhuurd in de vrije sector) en beschikt daarnaast over een restaurant, verschillende gemeenschappelijke ruimtes en ca. 100 ondergrondse parkeerplaatsen. Ongeveer de helft van de appartementen werd recent gerenoveerd en ook de andere helft zal op korte termijn een renovatie ondergaan. Aedifica voorziet een budget van 2 miljoen € om, onder meer, deze lopende renovatie te financieren. Voor de drie sites geldt dat zij hoofdzakelijk tot volledig gericht zijn op huisvesting voor senioren in de vorm van huurappartementen met een flexibele zorgcomponent. De gebouwen werden niet als klassieke rusthuizen (met kamers) geconcipeerd, maar als reguliere appartementencomplexen met specifieke kenmerken voor de huisvesting voor senioren. Dat vertaalt zich onder meer in specifieke toegankelijkheidsvereisten, in de toevoeging van gemeenschappelijke ruimtes (bv. restaurants, gemeenschapsruimtes, enz.) en specifieke infrastructuur (bv. een seniorenalarmsysteem in de appartementen). Zorg en diensten (kunnen) worden aangeboden naar vrije keuze van de bewoners. Intensivering van de zorg die in de gebouwen wordt aangeboden, is mogelijk (zoals blijkt uit de aanwezigheid van een verpleeghuis specifiek voor senioren met een dementie-indicatie in Parc Imstenrade). De alternatieve aanwendbaarheid van deze gebouwen is derhalve groot, zowel in de richting van zorgintensivering als in de richting van een alternatieve aanwending als huur- of koopappartement op de reguliere residentiële markt. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de drie sites verworven op



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

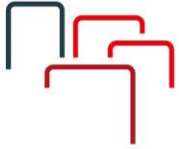
14 september 2016. De totale conventionele aanschaffingswaarde van deze portefeuille bedraagt ca. 73 miljoen €, met inbegrip van onbebouwde percelen grond ter waarde van 1,5 miljoen €. Het initiële huurrendement van de bestaande gebouwen bedraagt ca. 5,5%. De operatie wordt gefinancierd door middel van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

- Acquisitie van een zorgresidentie in Vleuten (provincie Utrecht)

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

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

Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een nieuwe site van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Het Dokhuis heeft een uitstekende ligging in het centrum van Oude Pekela (8.000 inwoners, provincie Groningen), op ca. 35 km de stad Groningen. De site werd voltooid in 2016 en bestaat uit een medisch centrum en een zorgresidentie. Het medisch centrum (gevestigd op de benedenverdieping) omvat een apotheek, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapeutenpraktijk, een psychologenpraktijk en een medisch analysecentrum. De zorgresidentie (gevestigd op de eerste en tweede verdieping) is een kleinschalige woonzorglocatie die gericht is op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften en die plaats biedt aan 32 residenten. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica, heeft de eigendom van de site Het Dokhuis verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 5 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie wordt uitgebaat door Stichting Oosterlengte. Het medisch centrum wordt uitgebaat door diverse huurders. De overeenkomst die gesloten werd voor de zorgresidentie is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van 15 jaar. De huurovereenkomsten die gesloten werden met de vijf uitbaters van het medisch centrum zijn niet-opzegbare double net overeenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende duur van 14 jaar. Op grond van deze double net huurovereenkomsten draagt de eigenaar de verzekeringskost van het gebouw en de lokale belastingen die op het gebouw wegen. Tevens staat de eigenaar in voor (een deel van) het onderhoud van het gebouw. Het (volledige) onderhoud van het gebouw wordt gedurende een periode van 10 jaar evenwel door de verkoper gedekt op grond van een specifieke beheersovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement (double net) bedraagt ca. 7,5%.

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

Op 31 maart 2017 meldde Aedifica een akkoord onder opschortende voorwaarde voor de acquisitie van een te bouwen site van huisvesting voor senioren in Nederland. Dat akkoord was aan een opschortende voorwaarde onderworpen die op 23 mei 2017 vervuld werd. Zorgresidentie Martha Flora Hilversum is uitstekend gelegen in een residentiële wijk in het centrum van Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland). Op de site bevindt zich een voormalig kantoorgebouw dat volledig zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met (hoge) zorgbehoeften, in het bijzonder met een dementie-indicatie. Het gebouw zal naar verwachting in de eerste helft van 2018 worden voltooid en zal plaats bieden aan 33 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van het terrein verworven op 23 mei 2017 (aan een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 2 miljoen €). Het turnkey bouwproject zal in opdracht van Aalberts Ontwikkeling BV gerealiseerd worden door Aalberts Bouw BV. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site zal ca. 8 miljoen € bedragen. De operatie zal gefinancierd worden door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 7% bedragen.

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Op 4 april 2017 meldde Aedifica de acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Het Gouden Hart is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De site (een rijksmonument uit 1854) heeft een uitstekende ligging in het historisch centrum van Kampen (35.000 inwoners, provincie Overijssel). Het gebouw, dat achtereenvolgens dienst deed als kazerne en universiteit, werd helemaal gerenoveerd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De verbouwingswerken werden gerealiseerd door Schagen Groep en werden voltooid begin april 2017. Het gebouw bestaat uit een zorgresidentie die plaats biedt aan 26 bewoners en een zorghotel (gericht op kortverblijf en herstelverblijf) met een capaciteit van 11 bewoners. Zorgresidentie Huize Dennehof is gelegen in Driebergen-Rijsenburg (18.500 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 15 km van de stad Utrecht. De site heeft een uitstekende ligging naast een groot park. Het is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De zorgresidentie biedt plaats aan 9 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de twee sites verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt respectievelijk ca. 7 miljoen € en 1 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De twee zorgresidenties worden uitgebaat door Het Gouden Hart BV. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze twee sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 7%.

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

- Acquisitie van een zorgvastgoedsite in Meppel (provincie Drenthe)

Op 30 mei 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een zorgvastgoedsite in Nederland. Site Oeverlanden is gelegen in het centrum van Meppel (33.000 inwoners, provincie Drenthe) in de omgeving van het Wilhelminapark. De site omvat naast diverse gemeenschappelijke of utilitaire ruimtes (zoals vergaderruimtes, recreatieruimtes, therapieruimtes, een winkel, een kapper, een grand café, enz.) 140 wooneenheden, waarvan 92 appartementen bestemd zijn voor senioren met lage tot hoge zorgindicaties en 48 appartementen bestemd zijn voor het begeleid wonen van personen met een beperking. De gebouwen werden deels opgericht in 1970, 2004 en 2012. Na eerdere renovaties in 2001 en 2016, zal de huurder op korte termijn overgaan tot een verdere renovatie van de site. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de zorgvastgoedsite verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 12 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt gehuurd door Zorggroep Noorderboog, een stichting (Nederlandse not-for-profit organisatie) die een fusie is tussen stichting Noorderboog en stichting De Stouwe. Een deel van de site (met inbegrip van 48 appartementen) wordt door Zorggroep Noorderboog onderverhuurd aan Promens Care, een Nederlandse stichting die ondersteuning biedt aan personen met een beperking. De huurovereenkomst die met Zorggroep Noorderboog gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 18 jaar. In het kader van die overeenkomst wordt het volledige technische onderhoud door de huurder ten laste genomen. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.4. Ingebruiknames na renovatie- en uitbreidingswerken

- Hasselt (provincie Limburg, België)

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

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

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

- Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de oplevering van fase I van het uitbreidingsproject van woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (76.000 inwoners, provincie Limburg, België). Fase I van de uitbreiding omvatte de bouw van een nieuw woonzorgcentrum met een capaciteit van 80 eenheden. Tijdens fase II van het project zal het initiële gebouw volledig gerenoveerd worden tot een woonzorgcentrum met 30 eenheden. Na voltooiing van fase II (die in 2017 zou moeten aanvangen voor een oplevering in 2018) zal de totale capaciteit van de site 110 eenheden bedragen. Vinkenbosch heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in het centrum van Kermt, een deelgemeente van de stad Hasselt. De site werd verworven in 2015 en is verhuurd aan een entiteit van de groep Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt thans, na uitvoering van fase I, ca. 15 miljoen €.

- Remicourt (provincie Luik, België)

Op 31 maart 2017 meldde Aedifica de ingebruikname van woonzorgcentrum La Ferme Blanche in Remicourt (6.000 inwoners, provincie Luik, België) na de verbouwings- en uitbreidingswerken. De verbouwing omvatte een volledige renovatie en de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 90 eenheden brengt. Woonzorgcentrum La Ferme Blanche is gelegen in een residentiële wijk van Pousset, een deelgemeente van Remicourt. De site werd verworven in 2014 (zie persbericht



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van 18 december 2014) en is verhuurd aan een entiteit van de Vulpia-groep op basis van een langetermijnhuurovereenkomst die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de verbouwingswerken ca. 10 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 4 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en ca. 6 miljoen € voor de verbouwings- en uitbreidingswerken).

- Koersel (provincie Limburg, België)

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

- Veerle-Laakdal (provincie Antwerpen, België)

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

- Kortrijk (provincie West-Vlaanderen, België)

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

- Kapellen (provincie Antwerpen, België)

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

- Brugge (provincie West-Vlaanderen, België)

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.5. Lopende vastgoedprojecten

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

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

2.1.6. Financiering

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

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

2.1.7. Andere gebeurtenissen

- Verkoop

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

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

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

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

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Keuzedividend 2015/2016

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

- Kapitaalverhoging van 219 miljoen €

Op 15 maart 2017 startte Aedifica met een kapitaalverhoging in geld met onherleidbare toewijzingsrechten voor een brutobedrag van 219,3 miljoen €. De hoofdreden voor deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeistrategie van de GVV verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van ca. 50 tot 55% te handhaven. De GVV heeft aldus op 28 maart 2017 3.595.164 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 61,00 € per aandeel, hetzij 219.305.004,00 € (inclusief uitgiftepremie). Die nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en ze hebben recht op een prorata temporis dividend met ingang vanaf 28 maart 2017.

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2017

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

Op 10 juli 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een te bouwen site van huisvesting voor senioren in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize De Compagnie is gelegen in de nabijheid van het centrum van Ede (114.000 inwoners, provincie Gelderland), op de site van een voormalige kazerne die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt. Een deel van deze site zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de tweede helft van 2018 worden voltooid en zal plaats bieden aan 42 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 6 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 9 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. Compartijn is een deelneming van Incluzio BV, een dochteronderneming van Facilicom Services Group. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

¹ Zie persbericht van 2 december 2016.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

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

- Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland

Op 17 augustus 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland. De (te bouwen) rustoorden zullen gelegen zijn in verschillende deelstaten in het noorden van Duitsland (Nedersaksen, Noordrijn-Westfalen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Voorpomeren en Bremen) op zowel stedelijke als landelijke locaties. De woonzorglocaties zijn gericht op senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflegeheim") en zullen nagenoeg volledig bestaan uit eenpersoonskamers. Naast standaardkamers worden er ook grotere kamers (suites) voorzien, die gericht zijn op het hogere segment van de markt. De gebouwen zullen ook andere functies huisvesten, zoals een dagverzorgingscentrum voor senioren en in sommige gevallen een kinderdagverblijf of apotheek. Een enkel gebouw zal ook een aantal seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen omvatten. Na de realisatie van alle gebouwen, zal deze portefeuille een totale capaciteit van ca. 1.500 eenheden hebben. De gebouwen zullen doorgaans gelegen zijn op een zorgcampus waar tevens gebouwen met seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen zullen worden gebouwd. Die seniorenappartementen worden, behoudens een enkele uitzondering, in afzonderlijke gebouwen voorzien, die niet door Aedifica worden verworven. Aedifica zal in de komende maanden en naar verwachting uiterlijk tegen het einde van het tweede kwartaal van 2018 de grondposities verwerven via de overname van de controle van bestaande vastgoedvennootschappen van de Specht Gruppe (in



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

principe op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de controle zal gestart worden met het oprichten van de gebouwen. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget en die tevens de tijdige oplevering ervan garandeert. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zou de totale investering van Aedifica op termijn ca. 200 miljoen € bedragen. De eerste gebouwen zullen naar verwachting vanaf eind 2018/begin 2019 worden opgeleverd. De operatie zal worden gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Alle sites zullen worden verhuurd aan Residenz Management GmbH, een onderneming van de Specht Gruppe, en worden uitgbaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

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

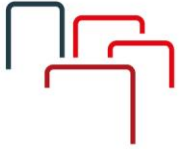
Op 18 augustus 2017 werd fase II van de werken aan de site van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (provincie Limburg, België) opgeleverd, m.n. de renovatie van het gebouw met assistentiewoningen (investering van ca. 2 miljoen €). De site wordt uitgbaat door een entiteit van de Vulpia-groep.

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

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

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2017

3.1. Patrimonium op 30 juni 2017

Tijdens het boekjaar (1 juli 2016 – 30 juni 2017) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 397 miljoen € gestegen van 1.131 miljoen € tot 1.528 miljoen € (hetzij 1.545 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (van 35%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie secties 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1.4 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+16,1 miljoen € of +1,1%). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

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

Op 30 juni 2017 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 192 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 798.000 m², voornamelijk bestaande uit:

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

Verdeeld per activiteitensector betekende dit (in reële waarde):

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

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

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

De **bezettingsgraad² voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 95% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* vertegenwoordigt) bedraagt 98,7% op 30 juni 2017. Dat overstijgt het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (98,1% op 30 juni 2016).

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

De **globale bezettingsgraad**³ van de portefeuille bedraagt 99% op 30 juni 2017.

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

30 juni 2017						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.244.461	215.205	68.009	1.527.675	17.174	1.544.849
Jaarlijkse contractuele huurgelden	71.372	10.702 °	4.451	86.525	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

30 juni 2016						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	839.921	219.332	71.657	1.130.910	25.924	1.156.834
Jaarlijkse contractuele huurgelden	49.299	11.779 °	4.533	65.611	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	5,3%	6,3%	5,8%	-	-

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

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

³ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Geconsolideerde resultatenrekening⁴

Hieronder volgt een analyse van de geconsolideerde resultatenrekening die wordt voorgesteld in een analytisch formaat, zoals dat ook voor de interne rapportering van Aedifica wordt gebruikt.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30 juni 2017	30 juni 2016
Huurinkomsten	78.983	59.822
Met verhuur verbonden kosten	-48	-35
Nettohuurresultaat	78.935	59.787
Operationele kosten*	-13.158	-12.173
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	65.777	47.614
Exploitiemarge* (%)	83%	80%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-16.538	-12.707
Belastingen	-1.275	-581
EPRA Earnings*	47.964	34.326
Noemer (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
EPRA Earnings* per aandeel (€/aandeel)	3,15	2,43
EPRA Earnings*	47.964	34.326
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	5.119	-5.685
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	10.357	10.775
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.459	731
Uitgestelde belastingen	-1.541	120
Afrondingsverschil	0	-1
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	63.358	40.266
Noemer (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	4,16	2,85

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

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

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

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

⁴ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2016 tot 30 juni 2017. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen, en met name de gemeubelde appartementen, zijn gedaald door de moeilijke marktomstandigheden (de veiligheidscontext en de veranderingen binnen het regelgevend kader in Brussel met betrekking tot korte verblijven) en het lopende renovatie- en herbestemmingsprogramma. Hun evolutie in vergelijking met het vorige boekjaar ligt in lijn met de evolutie die tijdens de voorbije kwartalen werd vastgesteld⁵.

De huurinkomsten van de hotels en andere zijn gegroeid tijdens het voorbije boekjaar. Rekening houdend met de verhouding van deze huren ten opzichte van de inkomsten van de exploitanten in bepaalde gevallen, verwacht de Vennootschap niet dat die groei zich zal bestendigen, zoals eerder al werd aangekondigd⁶.

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

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

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

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt hieronder in detail weergegeven:

30 juni 2017

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
Nettohuurresultaat	63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	63.206	6.981	4.161	-8.571	0	65.777

30 juni 2016

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
Nettohuurresultaat	44.027	11.799	4.080	0	-119	59.787
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	43.399	7.005	4.042	-6.832	0	47.614

^o Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de Vennootschap.

⁵ Zie persbericht van 16 mei 2017.

⁶ Zie persbericht van 16 mei 2017.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 15,4 miljoen € (30 juni 2016: 11,9 miljoen €). De gemiddelde effectieve interestvoet* (2,3% vóór activering van de tussentijdse interesten op de projectontwikkelingen) is lager dan die van het boekjaar 2015/2016 (2,9%) en lager dan die van de vooruitzichten (2,4%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 16,5 miljoen € (op 30 juni 2016: 12,7 miljoen €), lichtjes lager dan de vooruitzichten.

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

De **EPRA Earnings*** (alternatieve prestatie maatstaf die overeenstemt met het voorheen gepubliceerde resultaat vóór variaties in reële waarde en die die term vervangt, zie bijlage 5.7.1.) bedraagt 48,0 miljoen € (30 juni 2016: 34,3 miljoen €), hetzij 3,15 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2016: 2,43 € per aandeel). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan de vooruitzichten.

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2016 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2017 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,1%, of +16,1 miljoen € (30 juni 2016: +1,5% of +16,9 miljoen €). Een variatie in reële waarde van - 5,8 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-6,1 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 10,4 miljoen € (tegenover +10,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De meerwaarden op verkopen (1,5 miljoen €; 0,7 miljoen € op 30 juni 2016) zijn hier ook opgenomen.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn⁷ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens.

⁷ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 2017 vertegenwoordigt een opbrengst van 5,1 miljoen € (30 juni 2016: last van 5,7 miljoen €).

- De **uitgestelde belastingen** (last van 1,5 miljoen € op 30 juni 2017; opbrengst van 0,1 miljoen € op 30 juni 2016) vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*.

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

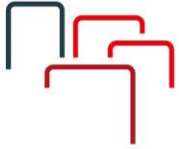
Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 42,1 miljoen € (30 juni 2016: 32,2 miljoen €). Dat is een stijging van 31%. Rekening houdend met het recht op het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

3.3. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30 juni 2017	30 juni 2016
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.544.849	1.156.834
Andere activa opgenomen in de schuldratio	22.566	15.832
Andere activa	<u>2.707</u>	<u>496</u>
Totaal activa	1.570.122	1.173.162
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	922.094	668.155
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-34.055</u>	<u>-47.407</u>
Eigen vermogen	888.039	620.749
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	639.077	498.796
Andere verplichtingen	<u>43.006</u>	<u>53.617</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.570.122	1.173.162
<i>Schuldratio (%)</i>	40,8%	42,5%

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2017: 17 miljoen €; 30 juni 2016: 26 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.5 hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget dat in bijlage 4 hieronder gedetailleerd wordt.

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 2% van het totaal van de balans (30 juni 2016: 1%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012, juni 2015 en maart 2017. Het kapitaal bedraagt 474 miljoen € op 30 juni 2017 (30 juni 2016: 374 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2017 287 miljoen € (30 juni 2016: 156 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

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

Op 30 juni 2017 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 639 miljoen € (30 juni 2016: 499 miljoen €). Hiervan betreft 614 miljoen € (30 juni 2016: 479 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 40,8% op geconsolideerd niveau (30 juni 2016: 42,5%) en 38,6% op statutair niveau (30 juni 2016: 40,4%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 379 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.084 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 38% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 301 miljoen € bij constante activa, 753 miljoen € bij variabele activa en -32%.

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten⁸ en na uitkering van het dividend 2015/2016 in december 2016⁹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 51,30 € op 30 juni 2017 (44,98 € per aandeel op 30 juni 2016).

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

Aantal aandelen	30 juni 2017	30 juni 2016
Aantal aandelen in omloop ^o	17.975.820	14.192.032
Totaal aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{oo}	17.975.820	14.172.176
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	15.235.696	14.122.758
Aantal dividendrechten ^{oo}	15.323.388	14.186.987

^o Na aftrek van de eigen aandelen.

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

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

3.5. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

	30 juni 2017	30 juni 2016
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,15	2,43
EPRA NAV* (in €/aandeel)	51,47	45,14
EPRA NNNAV* (in €/aandeel)	48,93	41,45
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,2%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2%	5,2%
EPRA Vacancy Rate (in %)	1%	2%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	17%	20%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	17%	20%

⁸ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,89 € per aandeel op 30 juni 2017 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 34 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

⁹ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 43,74 € per aandeel op 30 juni 2016 omvatte derhalve nog het dividend dat in december 2016 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,10 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2016 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2017. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 30 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2016 (14.192.032).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. 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 bevolkingsvergrijzing.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 898 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt vóór juni 2018. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 40,8% op 30 juni 2017 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2017 op ongeveer 122 miljoen € geschat worden – waaraan 257 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 10 juli (9 miljoen €), 19 juli (40 miljoen €), 17 augustus (200 miljoen €) en 24 augustus (8 miljoen €) –, waarvan ca. 105 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van ongeveer drie jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

Gelet op het voorgaande, voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2017/2018, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 91 miljoen € aan huurinkomsten. Dat leidt tot een EPRA Earnings* van 57 miljoen € of 3,15 € per aandeel, en staat de uitkering toe van een brutodividend van 2,50 € per aandeel (een stijging van 11% ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2016/2017 voorstelt).



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op de pagina's 7 tot 20 van de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van maart 2017 blijven gelden voor het boekjaar 2017/2018. Deze risicofactoren zullen uiteraard worden bijgewerkt in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, dat op 22 september 2017 gepubliceerd wordt.

6. Corporate governance

6.1. Aftredende bestuurders

Ter herinnering (zie persbericht van 30 september 2016): de heer Olivier Lippens heeft zijn mandaat als bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur beëindigd. De raad van bestuur wenst hem nogmaals te bedanken voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van Aedifica.

Mevrouw Sophie Maes bereikt het einde van de tweede verlenging van haar mandaat als onafhankelijk bestuurder (hetzij als natuurlijk persoon, hetzij als permanente vertegenwoordiger van Bevalex NV en vervolgens van Insumat NV) en verliest, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, op 27 oktober 2017 haar statuut als onafhankelijk bestuurder. De raad van bestuur wil Mevrouw Sophie Maes oprecht bedanken voor haar toewijding sinds 2009.

6.2. Benoeming van een nieuwe voorzitter van de raad van bestuur

Zoals op 30 september 2016 werd aangekondigd, heeft de raad van bestuur de heer Serge Wibaut aangeduid als nieuwe voorzitter. De heer Wibaut zetelt sinds 2015 als onafhankelijk bestuurder in de raad van bestuur en was sinds 2016 voorzitter van het auditcomité. Hij is ook lid geworden van het investeringscomité.

De heer Wibaut werd als voorzitter van het auditcomité vervangen door mevrouw Adeline Simont. Mevrouw Simont zetelt sinds 2005 in de raad van bestuur. Hoewel mevrouw Simont geen onafhankelijk bestuurder is, is de raad van bestuur van mening dat ze aan alle nodige voorwaarden voldoet, zowel op het vlak van bekwaamheid als van ervaring, om dit mandaat tijdelijk op te nemen.

6.3. Hernieuwing van mandaten

De mandaten van Mevrouw Adeline Simont en van de Heer Eric Hohl zullen vervallen op de gewone algemene vergadering van 27 oktober 2017. Op die algemene vergadering zal voorgesteld worden om hun mandaat te hernieuwen.

In geval van benoeming en goedkeuring van de FSMA zullen ze tot oktober 2020 in de raad van bestuur zetelen als niet-uitvoerende bestuurders.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.4. Benoeming van twee nieuwe bestuurders

Op de gewone algemene vergadering van 27 oktober 2017 zal aan de aandeelhouders voorgesteld worden om de benoeming van twee nieuwe bestuurders goed te keuren, met name Mevrouw Marleen Willekens, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder, en de Heer Luc Plasman, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

In geval van benoeming en goedkeuring van de FSMA zullen ze tot oktober 2020 in de raad van bestuur zetelen.

7. Verlag van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat hij geen voorbehoud maakt bij de boekhoudkundige gegevens die in dit persbericht zijn weergegeven en dat deze gegevens overeenstemmen met de geconsolideerde jaarrekening waarvoor hij een verklaring zonder voorbehoud heeft afgeleverd.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

De marktkapitalisatie bedroeg 1,5 miljard € op 31 augustus 2017.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

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

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





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2017	2016
I. Huurinkomsten	78.983	59.822
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-48	-35
Nettohuurresultaat	78.935	59.787
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	40	25
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.588	2.064
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.588	-2.064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-917	-1.454
Vastgoedresultaat	78.058	58.358
IX. Technische kosten	-1.247	-1.119
X. Commerciële kosten	-567	-584
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-165	-119
XII. Beheerkosten vastgoed	-998	-1.037
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.026	-1.252
Vastgoedkosten	-4.003	-4.111
Operationeel vastgoedresultaat	74.055	54.247
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-8.544	-6.694
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	266	61
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	65.777	47.614
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.459	731
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.357	10.775
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
Operationeel resultaat	77.593	59.120
XX. Financiële opbrengsten	155	283
XXI. Netto-interestkosten	-15.365	-11.904
XXII. Andere financiële kosten	-1.328	-1.087
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.119	-5.685
Financieel resultaat	-11.419	-18.393
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat voor belastingen	66.174	40.727
XXV. Vennootschapsbelasting	-2.816	-461
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-2.816	-461
Nettoresultaat	63.358	40.266
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	63.358	40.266
Gewoon resultaat per aandeel (€)	4,16	2,85
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	4,16	2,85



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2017	2016
I. Nettoresultaat	63.358	40.266
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	7.276	-3.893
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	70.634	36.373
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	70.634	36.373

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	2017	2016
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	221	119
C. Vastgoedbeleggingen	1.540.409	1.152.213
D. Andere materiële vaste activa	1.611	1.624
E. Financiële vaste activa	2.959	794
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	1.208	676
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Totaal vaste activa	1.548.264	1.157.282
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	4.440	4.621
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	6.718	3.880
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.679	1.374
F. Kas en kasequivalenten	8.135	4.947
G. Overlopende rekeningen	886	1.058
Totaal vlottende activa	21.858	15.880
TOTAAL ACTIVA	1.570.122	1.173.162



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2017	2016
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	459.231	364.467
B. Uitgiftepremies	287.194	155.509
C. Reserves	78.256	60.507
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	131.253	115.366
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-29.397	-25.015
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16.418	-23.560
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-23.712	-18.256
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	230	110
m. Andere reserves	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	16.300	11.862
D. Nettoresultaat van het boekjaar	63.358	40.266
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	888.039	620.749
II. Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	888.039	620.749
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	579.438	447.721
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	37.933	47.382
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	33.787	46.055
b. Andere	4.146	1.327
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.306	2.881
Totaal langlopende verplichtingen	621.677	497.984
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	34.524	31.027
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	717	4.505
b. Andere	20.252	14.216
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	4.913	4.681
Totaal kortlopende verplichtingen	60.406	54.429
TOTAAL VERPLICHTINGEN	682.083	552.413
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.570.122	1.173.162



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

Projecten of renovatie (in miljoen €)		Geraamd inv. bedrag	Uitgevoerd op 30/06/2017	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
Villa Temporis II	Hasselt (BE)	2	0	2	2017/2018	Renovatie van assistentiewoningen
Molenenk	Deventer (NL)	11	9	2	2017/2018	Bouw van een nieuwe zorgresidentie
Genderstate/Petruspark/ Parc Imstenrade	Eindhoven (NL)/ Heerlen (NL)	2	0	2	2017/2018	Renovatie
Résidence Les Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Résidence l'Air du Temps	Chênée (BE)	7	3	5	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Het Gouden Hart van Leersum	Leersum (NL)	4	0	3	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	4	0	4	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Martha Flora Hilversum	Hilversum (NL)	7	1	5	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal- Elberfeld (DE)	3	0	3	2018/2019	Renovatie van een rustoord
LTS Winschoten	Winschoten (NL)	11	1	9	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	0	4	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	0	4	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Residenz Zehlendorf	Berlijn (DE)	5	0	5	2019/2020	Renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
t Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
III. Grondreserves						
Terrain Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel (BE)	0	0	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Seniorenheim am Dom	Halberstadt (DE)	9	0	9	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Oostende	Oostende (BE)	10	0	10	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	2	0	2	2017/2018	Acquisitie van een terrein
Oostende	Oostende (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	6	0	6	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Mechelen	Mechelen (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
TOTAAL		122	17	105		
Variatie van de reële waarde		-	-1	-		
Afrondingen		-	1	-		
Bedrag op de balans			17			

Van al deze projecten is reeds 98% voorverhuurd. Het totale investeringsbudget op 30 juni 2017 (122 miljoen €) zal in speciën betaald worden. Bij het totale investeringsbudget moet nog 257 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 10 juli (9 miljoen €), 19 juli (40 miljoen €), 17 augustus (200 miljoen €) en 24 augustus (8 miljoen €) (zie sectie 2.2. hierboven).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures, of afgekort: APM)

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

5.1. Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	2017	2016
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.523.235	1.126.289
+ Projectontwikkelingen	17.174	25.924
Vastgoedbeleggingen	1.540.409	1.152.213
+ Activa bestemd voor verkoop	4.440	4.621
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.544.849	1.156.834
- Projectontwikkelingen	-17.174	-25.924
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.527.675	1.130.910

5.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	2017	2016
Huurinkomsten	78.983	59.822
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-23.147	-3.866
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	55.836	55.956



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5.3. Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

De operationele kosten* zijn een prestatemaatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele kosten* te globaliseren. Het staat voor de rubrieken IV. tot XV. van de resultatenrekening. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt berekend zoals in de tabel hieronder staat aangegeven.

De operationele marge* en de exploitatiemarge* zijn twee prestatemaatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat. De definitie van deze begrippen kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Ze worden berekend zoals in de tabel hieronder staat aangegeven.

30 juni 2017

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
Nettohuurresultaat (b)	63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
Vastgoedresultaat (c)	63.900	10.155	4.200	0	-197	78.058
Operationeel vastgoedresultaat (d)	63.062	7.029	4.161	0	-197	74.055
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	63.206	6.981	4.161	-8.571	0	65.777
Operationele marge* (d)/(b)						94%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						83%
Operationele kosten* (e)-(b)						13.158

30 juni 2016

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
Nettohuurresultaat (b)	44.027	11.799	4.080	0	-119	59.787
Vastgoedresultaat (c)	43.877	10.514	4.086	0	-119	58.358
Operationeel vastgoedresultaat (d)	43.416	7.052	4.039	-141	-119	54.247
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	43.399	7.005	4.042	-6.832	0	47.614
Operationele marge* (d)/(b)						91%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						80%
Operationele kosten* (e)-(b)						12.173

^o Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de Vennootschap.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5.4. Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*

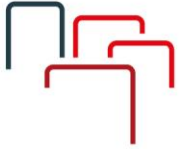
Het financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2017	2016
XX. Financiële opbrengsten	155	283
XXI. Netto-interestkosten	-15.365	-11.904
XXII. Andere financiële kosten	-1.328	-1.087
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-16.538	-12.708

5.5. Rentevoet

De gemiddelde effectieve rentevoet* en de gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Respectievelijk staan ze voor de geannualiseerde netto-interestlasten (na of vóór activering van tussentijdse interesten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld. De definitie van deze begrippen kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2017	2016
XXI. Netto-interestkosten	-15.365	-11.904
Tussentijdse interesten	322	372
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-15.365	-11.904
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-15.687	-12.276
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	662.008	421.616
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	2,3%	2,8%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór acivering van tussentijdse interesten* (b)/(c)	2,3%	2,9%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5.6. Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

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

(x 1.000 €)	2017	2016
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	888.039	620.749
- Effect van de uitkering van het dividend 2015/2016	0	-29.793
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	34.055	47.407
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	922.094	638.362

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5.7. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders. De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's:

5.7.1. EPRA Earnings*

De EPRA Earnings* is een prestatemaatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. In het geval van Aedifica stemt de EPRA Earnings* perfect overeen met het resultaat vóór variaties in reële waarde, die de Vennootschap vroeger in haar financiële communicatie gebruikte. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Earnings*	30 juni 2017	30 juni 2016
<i>x 1.000 €</i>		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	63.358	40.266
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-10.357	-10.775
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.459	-731
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	-5.119	5.685
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	1.541	-120
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
Afrondingsverschil	0	1
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	47.964	34.326
Aantal aandelen (noemer IAS 33)	15.235.696	14.122.758
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	3,15	2,43



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5.7.2. EPRA NAV*

De EPRA NAV* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het staat voor de post “totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap” na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30 juni 2017	30 juni 2016
<i>x 1.000 €</i>		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	888.039	590.956
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	49,40	41,64
Invoel van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	888.039	590.956
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	34.055	47.407
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.098	2.205
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	925.192	640.568
Aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,47	45,14

5.7.3. EPRA NNNAV*

De EPRA NNNAV* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het staat voor de post “totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap” na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Triple Net Asset Value* (NNNAV)	30 juni 2017	30 juni 2016
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	925.192	640.568
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-34.055	-47.407
(ii) Reële waarde van de schuld	-8.523	-2.741
(iii) Uitgestelde belastingen	-3.098	-2.205
EPRA NNNAV* (aandeelhouders van de groep)	879.516	588.215
Aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
EPRA NNNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	48,93	41,45



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5.7.4. EPRA Cost Ratios*

De EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* en de EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het zijn globalisaties van de operationele kosten zoals door de EPRA wordt aanbevolen. Ze worden als volgt berekend:

EPRA Cost ratios*	30 juni 2017	30 juni 2016
<i>x 1.000 €</i>		
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-13.206	-12.208
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-48	-35
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	40	25
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	-917	-1.454
<i>Technische kosten</i>	-1.247	-1.119
<i>Commerciële kosten</i>	-567	-584
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-165	-119
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-998	-1.037
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.026	-1.252
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-8.544	-6.694
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	266	61
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-13.206	-12.208
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	165	119
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-13.041	-12.089
Brutohuurinkomsten (C)	78.983	59.822
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	17%	20%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	17%	20%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)	78	28

Aedifica activeert interne architectkosten.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Huidige situatie van de portefeuille

Na de transacties die sinds 1 juli 2017 werden uitgevoerd, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* ongeveer 1.560 miljoen € (hetzij 1.568 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*)¹⁰.

Op 5 september 2017 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 196 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 811.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 114 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 10.495 bewoners;
- 862 appartementen;
- en 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

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

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

- 75% in België waarvan:
 - 45% in Vlaanderen;
 - 20% in Brussel;
 - 10% in Wallonië;
- 14% in Duitsland; en
- 11% in Nederland.

¹⁰ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop) op 30 juni 2017, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen die vermeld werden in de persberichten van 10 juli 2017 (Huize De Compagnie) en 24 augustus 2017 (Huize Hoog Kerckebosch, Molenenk en Villa Temporis) en de conventionele aanschaffingswaarde van de site Am Dom (zie persbericht van 13 juni 2017), waarvan de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden plaatsvond in juli 2017.