

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

Naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de "Vennootschap")

Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2017/2018

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2017/2018

De strategie van Aedifica, die voornamelijk gebaseerd is op de demografische grondstroom van de bevolkingsvergrijzing in Europa, blijft het vertrouwen van de markt genieten. Dat is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die tijdens het boekjaar van 76,37 € op 30 juni 2017 gestegen is tot 78,10 € op 30 juni 2018. Op basis van de beurskoers op 30 juni 2018 kent het Aedifica-aandeel een premie van 45% tegenover het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*, of een premie van 51% tegenover het nettoactief per aandeel.

Twee aspecten vormden de rode draad doorheen het boekjaar 2017/2018:

- De uitbreiding van de internationale zorgvastgoedportefeuille van de Groep heeft zich onverminderd doorgezet, zowel in Duitsland als in Nederland. Aedifica was niet alleen de meest actieve private investeerder in Nederlands zorgvastgoed in 2017 (volgens een studie van CBRE, gepubliceerd op 31 januari 2018), maar heeft in juni bovendien ook de Duitse “Investor des Jahres 2018”-award ontvangen op de vakbeurs Altenheim Expo in Berlijn. Die twee vermeldingen illustreren perfect de talrijke investeringen die snel volgden op de kapitaalverhoging van 219 miljoen € die met succes werd afgerond in maart 2017. De investeringen die tijdens het boekjaar in Duitsland, Nederland en België gerealiseerd werden (25 sites in totaal), hebben Aedifica’s zorgvastgoedportefeuille doen groeien tot 135 sites met een capaciteit van meer dan 11.000 bewoners (op 30 juni 2018). Bovendien beschikte Aedifica aan het einde van het boekjaar over een recordniveau van 459 miljoen € aan bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden, uitsluitend in het zorgvastgoedsegment.
- In mei 2018 heeft Aedifica een principsovereenkomst ondertekend met een strategische partner die op termijn de controle zal verwerven over Immo NV, de dochtervennootschap waarin binnenkort de bedrijfstak “appartementengebouwen” zal worden ingebracht. Die verkoop kadert volledig in de strategische ontwikkeling van de Groep als “pure-play” zorgvastgoedinvesteerder en laat toe om het vrijgemaakte kapitaal te herinvesteren om verdere groei in Aedifica’s kernactiviteit te realiseren.

Wat de evolutie van Aedifica’s vastgoedportefeuille betreft, is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* tijdens het afgelopen boekjaar gestegen met 178 miljoen € (hetzij +12%), om uit te komen op 1.705 miljoen € (tegenover 1.528 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Het totale investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten op 30 juni 2018, dat hoofdzakelijk de investeringen in lopende bouw- en renovatieprojecten en de acquisities onder opschortende voorwaarden omvat, heeft een nieuw recordniveau bereikt van 459 miljoen €, een stijging van 336 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2017. Die projecten situeren zich voornamelijk in Nederland en Duitsland. Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de ontwikkelingsprojecten die nog gerealiseerd zullen worden binnen een tijdspanne van drie jaar, zal de totale portefeuille op korte termijn de kaap van 2 miljard € bereiken.

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op een zo goed mogelijk beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huromzet (stijging van 16%), in een stijgende exploitatiemarge* van 84% en in een goed beheerd financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*. De EPRA Earnings* is met 22% gestegen tot 58,4 miljoen € (tegenover 48,0 miljoen € op 30 juni 2017), hetzij 3,25 € per aandeel (tegenover 3,15 € op 30 juni 2017),



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

een stijging van 3%. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan wat gebudgetteerd was (zowel op het vlak van huurinkomsten als van EPRA Earnings*). Er valt met voldoening vast te stellen dat over de loop van één boekjaar de verwatering van de EPRA Earnings* per aandeel, die mathematisch werd veroorzaakt door de kapitaalverhoging van 2017, meer dan gecompenseerd werd door de prestaties van de Vennootschap.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 44,3% op 30 juni 2018 (tegenover 40,8% op 30 juni 2017). De kredietlijn van ca. 120 miljoen € die in juni werd afgesloten met Groupe BPCE, illustreert eens te meer dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar kredietverstrekkers en dat ze over voldoende middelen beschikt om haar engagementen na te komen.

Wat de “non-cash”-elementen betreft, die geen invloed hebben op het voorgestelde dividend, vertegenwoordigde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingdeskundigen) een latente meerwaarde (dus “non-cash”) van ca. 15 miljoen € die in het resultaat wordt opgenomen. Daarentegen hebben de variaties van de interestvoeten op de financiële markten in de loop van het boekjaar een latente minwaarde op de indekkingsinstrumenten (dus “non-cash”) veroorzaakt van 2 miljoen €.

Als gevolg van al die elementen, bedraagt het nettoresultaat van Aedifica 72 miljoen € (tegenover 63 miljoen € voor het boekjaar 2016/2017).

Rekening houdend met de hierboven aangetoonde prestaties, zal Aedifica’s raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 2,50 € 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 11% in vergelijking met het dividend dat over het vorige boekjaar werd uitgekeerd.

Rekening houdend met de huidige geconsolideerde schuldgraad en de verwachte vermindering van de geconsolideerde schuldgraad die zal voortvloeien uit de verwachte overdracht van een belang in Immo NV (waarin de bedrijfstak “appartementengebouwen” zal worden ingebracht), is de Vennootschap gewapend 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 2017/2018 waren er al nieuwe investeringsopportuniteiten in onderhandeling, die volledig binnen Aedifica’s investeringsstrategie passen, zowel in België als in Duitsland en Nederland; de acquisities voor een bedrag van ca. 23 miljoen € die sinds 1 juli 2018 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. Zoals hierboven reeds werd vermeld, vertegenwoordigde de pipeline van die engagementen op 30 juni 2018 een gecumuleerd investeringsbudget van ca. 459 miljoen €. Dat bedrag zal binnen een periode van drie jaar geïnvesteerd worden. Die strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en om zich stevig te verankeren als “pure-play” investeerder in Europees zorgvastgoed.

Door de uitstekende prestaties van Aedifica, voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2018/2019 een brutodividend dat met 12% stijgt tot 2,80 € per aandeel (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%).



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke operaties vóór en na de afsluiting d.d. 30 juni 2018

2.1. Operaties vóór de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2018

2.1.1. Investerings in België

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

Op 8 september 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een woonzorgcentrum in België, in uitvoering van een eerder gesloten akkoord (zie halfjaarlijks financieel verslag van 23 februari 2016). Woonzorgcentrum De Duinpieper is gelegen in de “Vuurtorenwijk” in Oostende (70.000 inwoners, provincie West-Vlaanderen). Het werd gebouwd in 1989 en is van de hand van de gerenommeerde Belgische architect Lucien Kroll. De site zal gerenoveerd worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften en uitgebreid worden met een nieuwe vleugel. De uitbreidingswerken zullen naar verwachting tijdens de zomer van 2019 worden voltooid en het woonzorgcentrum zal dan plaats bieden aan 115 bewoners. De uitbating van de site zal tijdens de werken worden verdergezet. Aedifica NV en haar dochteronderneming Aedifica Invest NV hebben 100% van de aandelen van Dujofin BVBA verworven, eigenaar van het terrein en het gebouw. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 10 miljoen €. Aedifica voorziet een budget van ca. 2 miljoen € voor de verbouwwerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 12 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door Fipromat BVBA, een entiteit van de Dorian-groep, een Belgische privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.

2.1.2. Investerings in Duitsland

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

Op 28 juli 2017 heeft Aedifica een rustoord in Duitsland verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 13 juni 2017) als gevolg van de vervulling van de opschortende voorwaarden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot van de site verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Rustoord Seniorenheim am Dom heeft een uitstekende ligging in het historische centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt). Het betreft een woonzorglocatie bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften (“Pflegeheim”). Het rustoord telt een hondertal kamers en beschikt over verschillende recreatie- en kinesitherapie ruimtes. Het gebouw werd opgericht in 2008 en biedt plaats aan 126 bewoners. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 9 miljoen €. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Deutsche Pflege und Wohnen (Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH). Sinds 2016 wordt DPUW gecontroleerd door de Belgische groep 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%.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

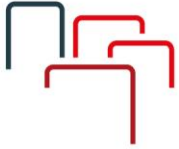
5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- 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. Na de realisatie van alle gebouwen, zal deze portefeuille een totale capaciteit van ca. 1.500 eenheden hebben. De gebouwen zullen doorgaans gelegen zijn op een zorgcampus waar tevens gebouwen met seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen zullen worden gebouwd (zie aankondiging van de uitbreiding van deze samenwerkingsovereenkomst op 5 juni 2018 hieronder). Aedifica zal de grondposities verwerven via de overname van de controle over bestaande vastgoedvennootschappen van de Specht Gruppe (in principe op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de controle zullen de bouwwerken starten. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zal de totale investering van Aedifica op termijn ca. 200 miljoen € bedragen. De eerste gebouwen zullen naar verwachting in 2019 worden opgeleverd. De operatie zal worden gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Alle sites zullen worden verhuurd aan Residenz Management GmbH, een onderneming van de Specht Gruppe, en worden uitgebaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De brutohuurrendementen zullen na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Op 8 december 2017 meldde Aedifica de acquisitie van drie sites van huisvesting voor senioren in Duitsland. De sites Bremerhaven I (110 eenheden), Bremerhaven II (42 eenheden) en Cuxhaven (34 eenheden) hebben een uitstekende ligging in het centrum van Bremerhaven (110.000 inwoners, deelstaat Bremen) en Cuxhaven (50.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen). Ze werden gebouwd in respectievelijk 2016, 2003 en 2010 en omvatten wooneenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (“betreutes Wohnen”, seniorenappartementen), wooneenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften (“Pflege-Wohngemeinschaft”), een dagverzorgingscentrum en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De site Bremerhaven I omvat eveneens een winkelruimte op de benedenverdieping van ca. 900 m². Aedifica Invest NV heeft de controle verworven over een Duitse vennootschap die eigenaar is van de gebouwen. De totale conventionele aanschaffingswaarde van de sites bedraagt ca. 27,5 miljoen €. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. Het onderhoud van de site Bremerhaven I wordt afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen bedragen ca. 5%. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zijn volledig verhuurd en worden hoofdzakelijk uitgebaat door Ambulanter Pflegedienst Weser, een onderneming van de Specht Gruppe. De winkelruimte op de benedenverdieping van Bremerhaven I wordt door de uitbater onderverhuurd aan Rossmann (een drogisterijketen met ca. 3.600 winkels).

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

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

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

Op 4 juni 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van vier sites in exploitatie en de bouw van een nieuw rustoord in Duitsland. De vier sites in exploitatie zijn hoofdzakelijk bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen alle reeds diverse renovatiewerken, laatst nog in 2018. Seniorenzentrum Sonneberg heeft een uitstekende ligging in het centrum van Sonneberg (24.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het rustoord heeft een capaciteit van 101 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Seniorenzentrum Haus Cordula I en II zijn gelegen in Rothenberg, een deelgemeente van Oberzent (10.000 inwoners, deelstaat Hessen). De rustoorden hebben respectievelijk een capaciteit van 75 en 39 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum is gelegen in Dornum (5.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen), vlakbij de Noordzee. De site heeft een totale capaciteit van 106 eenheden, waarvan 56 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

zorgbehoeften, en waarvan 50 eenheden bestemd zijn voor personen met psychische problemen. Het te bouwen rustoord Seniorenzentrum Weimar zal in de nabijheid van het centrum van Weimar gelegen zijn (65.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het gebouw zal naar verwachting begin 2020 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 144 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. De overeenkomst inzake de acquisitie van de vier sites in exploitatie door Aedifica NV was aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Aan die voorwaarden werd eind augustus 2018 voldaan, waarna Aedifica de koopprijs heeft betaald en automatisch de eigendom en het genot van de sites heeft verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze vier sites bedraagt ca. 23 miljoen €. De overeenkomst inzake de acquisitie van het te bouwen rustoord is eveneens onderworpen aan gebruikelijke opschortende voorwaarden. Die voorwaarden zullen in principe worden vervuld na oplevering van de bouwwerken (naar verwachting in 2020), waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van het rustoord zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde zal ca. 16 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De vijf sites worden uitgebaat door entiteiten van de Azurit-groep, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor de vier sites in exploitatie zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,0%. De huurovereenkomst die gesloten werd voor het te bouwen rustoord is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 6,0% bedragen.

- Uitbreiding van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe in Duitsland

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De brutohuurrendementen van de seniorenappartementen en aanleunwoningen zullen na oplevering van de werken ca. 5,0% bedragen. Het brutohuurrendement van de gehele portefeuille die met Specht Gruppe ontwikkeld wordt, zal ca. 5,5% bedragen.

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

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

2.1.3. Investerings in Nederland

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

Op 10 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize De Compagnie is gelegen in de nabijheid van het centrum van Ede (114.000 inwoners, provincie Gelderland), op de site van een voormalige kazerne die volledig 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 einde 2018 worden voltooid en zal plaats bieden aan 42 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 6 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 9 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. Compartijn is een deelneming van 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 brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Op 19 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen Aedifica, Stichting Rendant en HEVO om op twee sites gebouwen te realiseren die de bestaande, verouderde gebouwen van Stichting Rendant zullen vervangen door nieuwbouwen. De sites zijn gelegen in de steden Leeuwarden (96.000 inwoners, provincie Friesland) en Heerenveen (50.000 inwoners, provincie Friesland). Beide sites zullen ca. 130 wooneenheden omvatten die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De gebouwen zullen naar verwachting in de eerste helft van 2020 worden voltooid. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, zal de eigendom van beide sites in principe eind 2018/begin 2019 verwerven (op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). De bestaande gebouwen zullen worden gesloopt en door nieuwe gebouwen worden vervangen. Daarvoor wordt een turnkey opleveringsovereenkomst gesloten met HEVO BV, die de nieuwe gebouwen aan Aedifica zal leveren. De totale investering van Aedifica zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door Stichting Rendant, een Nederlandse not-for-profit organisatie in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten worden voor deze sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 25 jaar. De brutohuurrendementen zullen na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

- Acquisitie van een zorgresidentie in Zeist (provincie Utrecht)

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

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

Op 12 september 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland. Zorgresidentie Martha Flora Den Haag is gelegen in een groene, residentiële wijk van Den Haag (526.000 inwoners, provincie Zuid-Holland), op wandelafstand van twee parken en de Noordzee. Het gebouw (dat dateert uit de eerste helft van de 20^e eeuw) werd in 2013 omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie die bestemd is voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 28 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 8,5 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

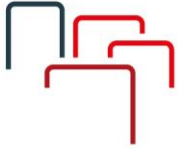
Op 12 september 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Ter Beegden is gelegen in de nabijheid van Roermond (Beegden, in de gemeente Maasgouw, 24.000 inwoners, provincie Limburg), op de site van een voormalige boerderij die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting einde 2018 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 19 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 0,5 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 4 miljoen € voor de bouwwerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 5 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

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

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

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

Op 8 november 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. Martha Flora Bosch en Duin zal gelegen zijn in Bosch en Duin, een groene, residentiële wijk in de gemeente Zeist (63.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 10 km van Utrecht. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2018 zal worden voltooid en die een capaciteit van 27 eenheden zal hebben. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door GREEN Real Estate, in samenwerking met Bogor Projectontwikkeling. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de sloop- en nieuwbouwwerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 7 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Op 19 december 2017 meldde Aedifica de acquisitie en renovatie van een verpleeghuis in Nederland. Verpleeghuis De Merenhoef is gelegen in een residentiële wijk van Maarssen (13.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 8 km van de stad Utrecht. Het huidige verpleeghuis zal grondig gerenoveerd worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften, en uitgebreid worden met nieuwe ontvangst- en serviceruimten (met o.a. een restaurant en een dagverzorgingscentrum). Het verpleeghuis zal een capaciteit hebben van 75 eenheden. De uitbating van de site zal worden verdergezet tijdens de werken, die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 zullen worden voltooid. Op de site zullen er, naast het verpleeghuis, tevens seniorenappartementen, een eerstelijnsgezondheidscentrum en aanleunwoningen ontwikkeld worden. Die worden echter niet door Aedifica verworven. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van het gebouw verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey renovatie- en nieuwbouwproject werd ontwikkeld en zal gerealiseerd worden door Koolstof Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 7 miljoen € voor de werkzaamheden. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 9 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Het verpleeghuis wordt uitgebaat door Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg, een not-for-profit organisatie die actief is in de Nederlandse seniorenzorgsector. Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg heeft 256 vestigingen en is verantwoordelijk voor de professionele gezondheidszorg en het welzijnswerk van het Leger des Heils in Nederland. Daarbij gaat het om maatschappelijke opvang, ouderen- en gezondheidszorg, geestelijke gezondheidszorg, jeugdhulp, verslavingszorg, preventie en maatschappelijk herstel. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 15 jaar (met verlengingsopties ten gunste van de huurder). Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 7% bedragen.

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

Op 9 januari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Roosdael zal gelegen zijn in het centrum van Roosendaal (77.000 inwoners, provincie Noord-Brabant), op de site van een voormalig schoolgebouw die volledig 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 loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de verbouwwerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

Op 1 februari 2018 heeft Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland afgerond. Zorgresidentie Martha Flora Hoorn (plaatselijk bekend als Villa Wilgaerden) is gelegen in een residentiële wijk van Hoorn (73.000 inwoners, provincie Noord-Holland), op ca. 35 km van Amsterdam. De site omvat een historische stadsvilla (uit de eerste helft van de 17^{de} eeuw) die in 2012 omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie, en een nieuwbouw die in datzelfde jaar werd opgeleverd. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 12 eenheden, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

woonzorglocaties van Wonen bij September zijn kleinschalige locaties met particuliere zorg. Wonen bij September richt zich op een cliënteel in het middensegment van de markt. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

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

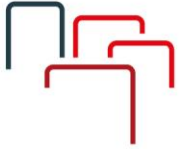
Op 27 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Groot Waardijn zal gelegen zijn in een residentiële wijk nabij het centrum van Tilburg (214.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 5 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

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

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

- Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Nederland

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), 44 eenheden die voornamelijk bestemd zijn voor kortverblijf (revalidatie) en langverblijf (dementiezorg) van senioren met hoge zorgbehoeften en een dagverzorgingscentrum. De sites worden uitgebaat door twee entiteiten van Blueprint Group, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector die zorglocaties uitbaat onder vijf verschillende merken. Zorghuis Smakt wordt uitgebaat door het merk Zorghuis Nederland, dat zich richt op kleinschalige zorg in het middensegment van de markt. Zorgresidentie Mariëndaal wordt uitgebaat door het merk Samen Aangenaam Ouder Worden, dat appartementen aanbiedt aan senioren die zelfstandig willen blijven leven met zorg en diensten op aanvraag. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor de twee sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten met een resterende looptijd van 19 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,5%. De acquisitie van de twee zorgvastgoedsites door Aedifica Nederland BV (een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV) gebeurde via een aankoop met uitgestelde betaling van de prijs in Nederland en een navolgende inbreng in natura in Aedifica NV van de schuldvordering (die overeenkomt met de koopprijs) die is ontstaan ingevolge de verwerving van deze sites. De conventionele aanschaffingswaarde (inbrengwaarde van de schuldvordering) bedraagt ca. 16 miljoen €. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 225.009 nieuwe aandelen.

2.1.4. Ingebruiknames na werken

- Hasselt (provincie Limburg, België)

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

- Deventer (provincie Overijssel, Nederland)

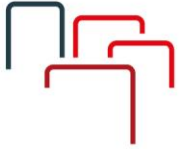
Op 21 augustus 2017 werd de nieuwbouw van zorgresidentie Molenenk in Deventer (provincie Overijssel, Nederland) opgeleverd (investering van ca. 11 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Domus Magnus-groep. Het gebouw werd gerealiseerd door Panta Rhei HealthCare BV.

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

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

- Chênée (provincie Luik, België)

Op 30 maart 2018 meldde Aedifica de oplevering van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum Résidence l'Air du Temps in Chênée, een deelgemeente van Luik (198.000 inwoners, provincie Luik, België). Deze uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 137 eenheden brengt (voorheen 88 eenheden). Résidence l'Air du Temps werd verworven in 2008 en is gelegen in een groene omgeving in Chênée. De site is verhuurd aan een entiteit van Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die hernieuwd werd voor een periode van 27 jaar en die een triple net rendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidingswerken ca. 14 miljoen € (hetzij een conventionele



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

aanschaffingswaarde van ca. 7 miljoen € voor het initiële gebouw en het terrein en ca. 7 miljoen € voor de werken).

- Sart-lez-Spa (provincie Luik, België)

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

- Leersum (provincie Utrecht, Nederland)

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

- Hilversum (provincie Noord-Holland, Nederland)

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.5. Lopende vastgoedprojecten

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

- Heydeveld (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Opwijk, Vlaams-Brabant, België);
- Huize Lieve Moenssens (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Dilsen-Stokkem, Limburg, België);
- Martha Flora Bosch en Duin (bouw van een zorgresidentie in Bosch en Duin, Utrecht, Nederland);
- Huize Ter Beegden (bouw van een zorgresidentie in Beegden, Limburg, Nederland);
- Huize De Compagnie (bouw van een zorgresidentie in Ede, Gelderland, Nederland);
- September Nijverdal (bouw van een zorgresidentie in Nijverdal, Overijssel, Nederland);
- Huize Roosdael (bouw van een zorgresidentie in Roosendaal, Noord-Brabant, Nederland);
- De Stichel (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Vilvoorde, Vlaams-Brabant, België);
- Plantijn fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- LTS Winschoten (bouw van een zorgresidentie in Winschoten, Groningen, Nederland);
- Martha Flora Rotterdam (bouw van een zorgresidentie in Rotterdam, Zuid-Holland, Nederland);
- Vinkenbosch fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Huize Groot Waardijn (bouw van een zorgresidentie in Tilburg, Noord-Brabant, Nederland);
- Huize Eresloo (bouw van een zorgresidentie in Eersel, Noord-Brabant, Nederland);
- Bonn (renovatie van een rustoord in Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland);
- De Merenhoef (uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis in Maarsse, Utrecht, Nederland);
- De Duinpieper (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Oostende, West-Vlaanderen, België);
- 't Hoge fase III (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Kortrijk, West-Vlaanderen, België);
- Leusden (bouw van een zorgresidentie in Leusden, Utrecht, Nederland);
- Residenz Zehlendorf (renovatie van een rustoord in Berlijn, deelstaat Berlijn, Duitsland);
- Residentie Aux Deux Parcs (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Brussel, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België).

2.1.6. Financiering

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- december 2017: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door de verzekeringsmaatschappij Argenta Assurantie (10 miljoen €, die vervalt in 2028);
- december 2017: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door de spaarbank Argenta Spaarbank (50 miljoen €, die vervalt in 2028);
- december 2017: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France (25 miljoen €), die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2025;
- mei 2018: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door ING Belgium (25 miljoen €), die in november 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2025;
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door ING Belgium (25 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Belfius Bank (50 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Triodos Bank (20 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door BECM (15 miljoen €, die vervalt in 2023);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door BECM (25 miljoen €, die vervalt in 2023);
- juni 2018: nieuwe gesyndiceerde kredietlijn verstrekt door de banken en spaarbanken van Groupe BPCE (118 miljoen €, die vervalt in 2025).

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

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

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

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De opening van die kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar kredietverstrekkers. Daarnaast hebben de nieuwe overeenkomsten die gesloten werden met de Argenta groep geleid tot een diversifiëring van de financieringsmiddelen en een verlenging van de gemiddelde resterende duur van de schuld. Bovendien zal het programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden Aedifica's financieringsmiddelen verder diversifiëren tegen een lage kostprijs.

2.1.7. Andere gebeurtenissen

- Verkoop

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

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

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

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

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

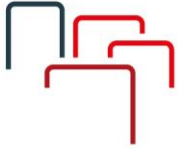
Op 7 september 2017 won Aedifica voor de derde keer op rij de “EPRA Gold Award” voor haar jaarlijks financieel verslag (2015/2016). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 104 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

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

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

- Aedifica verwerft Schloss Bensberg Management GmbH

Op 2 maart 2018 meldde de Groep de acquisitie van 100% van de aandelen van Schloss Bensberg Management GmbH (“SBM”) door Aedifica NV. Ter herinnering, Aedifica NV heeft in 2015 het appartementencomplex “Service-Residenz Schloss Bensberg” in Noordrijn-Westfalen (Duitsland) verworven. Er werd een huurovereenkomst gesloten tussen Aedifica NV en SBM voor het merendeel van de woningen in dit complex, die als assistentiewoningen bestemd voor senioren worden uitgebaat



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(“independent living”). Aedifica heeft alle aandelen verworven die het kapitaal van SBM vertegenwoordigen, voor een bedrag van ca. 0,2 miljoen €. Die overname zal geen recurrente netto-impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Aedifica, aangezien de operationele kosten van SBM (o.a. de personeelskosten) gedekt worden door de ontvangen huurinkomsten.

- Aedifica richt een nieuwe dochtervennootschap op in Duitsland

Sinds 2 maart 2018 beschikt Aedifica over een nieuwe Duitse dochtervennootschap: Aedifica Project Management GmbH¹. Dat filiaal zal Aedifica adviseren en steunen in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland, en staat met name in voor het projectmanagement van de Duitse bouwerven, waaronder de bouw van de 17 sites uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe².

- Principsovereenkomst met een strategische partner voor het appartementsgebouwensegment

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

- Aedifica benoemt nieuwe Chief Financial Officer

Op 1 juni 2018 werd mevrouw Ingrid Daerden door de raad van bestuur van Aedifica benoemd als nieuwe Chief Financial Officer. Ze maakt sinds 1 september deel uit van het team. Mevrouw Daerden is eveneens lid van het directiecomité en effectieve leider van Aedifica. Ter herinnering³, de heer Jean Kotarakos heeft op 28 maart 2018 zijn mandaat als bestuurder van de Aedifica-groep beëindigd en op 31 mei 2018 zijn functie als CFO.

- Aedifica wint een prijs voor haar investeringen in Duitsland

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

¹ Gevestigd Mainzer Landstrasse 46 te D-60325 Frankfurt am Main, Duitsland.

² Zie persbericht van 17 augustus 2017.

³ Zie persbericht van 29 maart 2018.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2018

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

Op 11 juli 2018 heeft Aedifica in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (zie sectie 2.1.2 hierboven) de grondposities verworven van drie van de zeventien rustoorden, via de overname van de controle over de vastgoedvennootschap Specht Gruppe Eins mbH (door Aedifica Invest NV). Op dezelfde datum heeft Aedifica overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft (een onderneming van Specht Gruppe) inzake de bouw van die drie rustoorden op de grondposities die gelegen zijn in Kaltenkirchen, Schwerin en Lübbecke. De bouwwerken zijn reeds begonnen. De gebouwen zullen naar verwachting in de tweede helft van 2019 worden opgeleverd. De conventionele aanschaffingswaarde van die drie grondposities bedraagt ca. 4 miljoen €. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Na oplevering zullen de sites verhuurd worden aan Residenz Management GmbH (eveneens een onderneming van de Specht Gruppe) en worden uitgebaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

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

Op 12 juli 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland. De vier zorgvastgoedsites hebben een centrale ligging in Bad Sachsa (7.500 inwoners, deelstaat Nedersaksen). De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen reeds diverse renovatie- en uitbreidingswerken. Ze bieden plaats aan 221 bewoners in totaal. De eerste site heeft een capaciteit van 70 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. De tweede site heeft een capaciteit van 64 eenheden voor personen met ernstige neurologische aandoeningen of psychische problemen. De derde en de vierde site hebben respectievelijk een capaciteit van 74 en 13 eenheden voor personen met psychische problemen. De overeenkomst inzake de acquisitie van de vier sites door Aedifica NV is nog aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe binnenkort vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de sites zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 19 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door een entiteit van Argentum Holding GmbH, een Duitse privéspeler in de zorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

- Overeenkomsten ondertekend voor het appartementsgebouwensegment

Zoals eerder meegedeeld⁴, treft Aedifica voorbereidingen voor de inbreng van haar bedrijfstak "appartementsgebouwen" in een nieuwe dochtervennootschap, Immo NV. Sinds 1 juli 2018 is Immo door de FSMA erkend als een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap ("IGVV") naar Belgisch recht. Aedifica verwacht dat de inbreng van de bedrijfstak zou kunnen plaatsvinden tegen het einde van het derde kwartaal van 2018. Op 12 juli 2018, na uitvoering van de due diligence, hebben

⁴ Zie sectie 2.1.7 hierboven.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

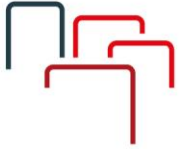
Aedifica en de kandidaat-partner (een internationale investeerder die vertegenwoordigd wordt door CODABEL) de definitieve overeenkomsten, onderworpen aan gebruikelijke opschortende voorwaarden, ondertekend voor de verkoop in twee fasen van maximum 75% van de aandelen (min één aandeel) in Immove NV. De eerste fase omvat de overdracht van 50% (min één aandeel) van de aandelen van Immove NV. De uitvoering van die fase gebeurt naar verwachting tijdens het vierde kwartaal van 2018.

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

Op 19 juli 2018 meldde Aedifica de acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Nederland. De te verbouwen zorgresidentie Sorghuys Tilburg is gelegen in een groene, residentiële wijk in Berkel-Enschot, een deelgemeente van Tilburg (214.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De huidige villa zal grondig gerenoveerd en uitgebreid worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 22 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie en een bestaand gebouw verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Sorghuys Tilburg BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 3 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie zal worden uitgebaat door Blueprint Group in samenwerking met Boeijend Huys, onder het merk Zorghuis Nederland. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

- Acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland

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



5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2018

3.1. Patrimonium op 30 juni 2018

Tijdens het boekjaar (1 juli 2017 – 30 juni 2018) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 178 miljoen € gestegen van 1.528 miljoen € tot 1.705 miljoen € (hetzij 1.741 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (van 12%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie secties 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1.4 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+25,2 miljoen € of +1,5%). Deze waardering, die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

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

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

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

Verdeeld per activiteitensector betekende dat (in reële waarde):

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

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

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

De **bezettingsgraad⁵ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 96% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* vertegenwoordigt) bedraagt 99,0% op 30 juni 2018. Dat overstijgt het recordniveau dat werd bereikt aan het einde van het vorige boekjaar (98,7% op 30 juni 2017).

⁵ 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

De **globale bezettingsgraad**⁶ van de portefeuille bedraagt 99% op 30 juni 2018.

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

30 juni 2018

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.430.806	206.938	67.606	1.705.350	35.183	1.740.533
Jaarlijkse contractuele huurgelden	81.610	10.681 °	4.233	96.524	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	5,1%	6,3%	5,7%	-	-

30 juni 2017

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	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%	-	-

° De bedragen m.b.t. de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten (met inbegrip van servicekosten en een forfaitair bedrag dat de kosten dekt van het verbruik van water, gas, elektriciteit, TV en internet, enz.), geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

°° Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In het zorgvastgoedsegment is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. Dat geldt eveneens voor de hotels. In Duitsland (en Nederland, in sommige gevallen) 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).

⁶ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Geconsolideerde resultatenrekening⁷

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

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30 juni 2018	30 juni 2017
Huurinkomsten	91.677	78.983
Met verhuur verbonden kosten	<u>-80</u>	<u>-48</u>
Nettohuurresultaat	91.597	78.935
Operationele kosten*	<u>-14.322</u>	<u>-13.158</u>
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	77.275	65.777
Exploitiemarge* (%)	84%	83%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-15.319	-16.538
Belastingen	-3.553	-1.275
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Noemer (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* per aandeel (€/aandeel)	3,25	3,15
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.157	5.119
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	15.018	10.357
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	789	1.459
Negatieve goodwill/depreciatie van goodwill	-344	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	146	-1.541
Afrondingsverschil	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	71.855	63.358
Noemer (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,99	4,16

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

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

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

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

⁷ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2017 tot 30 juni 2018. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

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

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

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

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 2018

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	76.454	10.489	4.916	0	-182	91.677
Nettohuurresultaat	76.446	10.429	4.904	0	-182	91.597
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	74.923	6.295	4.845	-8.788	0	77.275

30 juni 2017

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

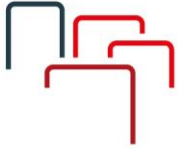
Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 14,3 miljoen € (30 juni 2017: 15,4 miljoen €). De gemiddelde effectieve interestvoet* (2,1% vóór activering van de tussentijdse interesten op de projectontwikkelingen) is lager dan die van het boekjaar 2016/2017 (2,3%) en is gelijk aan die van het budget (2,1%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 15,3 miljoen € (op 30 juni 2017: 16,5 miljoen €), lager dan het budget.

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

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 5.7.1) bedraagt 58,4 miljoen € (30 juni 2017: 48,0 miljoen €), hetzij 3,25 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2017: 3,15 € per aandeel). Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget, ondanks het tijdelijke verwaterende effect van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017.

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties tussen de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2017 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 juni 2018 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +25,2 miljoen € (30 juni 2017: +1,1% of +16,1 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -10,2 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-5,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 15,0 miljoen € (tegenover +10,4 miljoen € voor het vorige boekjaar).
- De **meerwaarden op verkopen** (0,8 miljoen €; 1,5 miljoen € op 30 juni 2017) zijn hier ook opgenomen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

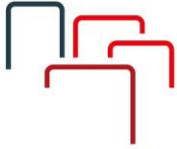
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (“cash flow hedges”) genomen waarbij op lange termijn⁸ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Op 30 juni 2018 is 95% van de bedragen die werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedeekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die voor minder dan 100% in het bezit van de groep zijn), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2018 vertegenwoordigt een minwaarde van 2,2 miljoen € (30 juni 2017: opbrengst van 5,1 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (last van 2,5 miljoen € op 30 juni 2018; tegenover een last van 1,5 miljoen € op 30 juni 2017) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*.
- De **exit taks**⁹ (opbrengst van 2,7 miljoen € op 30 juni 2018; tegenover een last van 0,5 miljoen € op 30 juni 2017) vertegenwoordigt de variatie tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de waarschijnlijke toekomstige datum van fusie. De positieve variatie van de exit taks is een gevolg van de daling van het toepasbare belastingspercentage van 16,995% naar 12,75%.

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

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

⁸ 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.

⁹ In 2017 werd de exit taks gepresenteerd onder de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

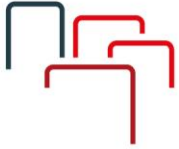
3.3. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30 juni 2018	30 juni 2017
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.740.533	1.544.849
Andere activa opgenomen in de schuldratio	24.418	22.566
Andere activa	1.692	2.707
Totaal activa	1.766.643	1.570.122
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	977.086	922.094
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-35.439	-34.055
Eigen vermogen	941.647	888.039
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	781.449	639.077
Andere verplichtingen	43.547	43.006
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.766.643	1.570.122
<i>Schuldratio (%)</i>	44,3%	40,8%

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

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2018: 1.705 miljoen €; 30 juni 2017: 1.528 miljoen €) die gestegen zijn met 178 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk verklaard voor 127 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3), voor -15 miljoen € door desinvesteringsoperaties (zie sectie 2.1.7), voor 36 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.4) en voor 25 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2018: 35 miljoen €; 30 juni 2017: 17 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.5) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget dat in bijlage 4 hieronder gedetailleerd wordt.

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2017: 2%).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012, juni 2015 en maart 2017. Het kapitaal bedraagt 480 miljoen € op 30 juni 2018 (30 juni 2017: 474 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2018 298 miljoen € (30 juni 2017: 287 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

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

Op 30 juni 2018 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 781 miljoen € (30 juni 2017: 639 miljoen €). Daarvan betreft 740 miljoen € (30 juni 2017: 614 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 44,3% op geconsolideerd niveau (30 juni 2017: 40,8%) en 42,5% op statutair niveau (30 juni 2017: 38,6%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 366 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.045 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 32% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 278 miljoen € bij constante activa, 694 miljoen € bij variabele activa en 27%.

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 indekkingsinstrumenten¹⁰ en na uitkering van het dividend 2016/2017 in november 2017¹¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 53,68 € op 30 juni 2018 (49,38 € per aandeel op 30 juni 2017).

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

Aantal aandelen	30 juni 2018	30 juni 2017
Aantal aandelen in omloop ^o	18.200.829	17.975.820
Totaal aantal aandelen	18.200.829	17.975.820
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{oo}	18.200.829	17.975.820
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Aantal dividendrechten ^{oo}	18.200.829	15.323.388

^o Na aftrek van de eigen aandelen.

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

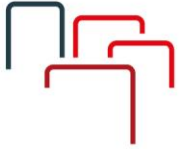
^{ooo} 225.009 aandelen werden op de beurs genoteerd op 7 juni 2018.

3.5. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

	30 juni 2018	30 juni 2017
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,25	3,15
EPRA NAV* (in €/aandeel)	54,02	49,55
EPRA NNNAV* (in €/aandeel)	51,36	47,01
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,2%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2%	5,2%
EPRA Vacancy Rate (in %)	1%	1%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	16%	17%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	16%	17%

¹⁰ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,95 € per aandeel op 30 juni 2018 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 35 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹¹ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 51,30 € per aandeel op 30 juni 2017 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2017 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,92 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2017 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2018. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 34 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2017 (17.975.820).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 1.215 miljoen €, waarvan slechts 38 miljoen € vervalt tijdens het boekjaar 2018/2019. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn nagenoeg volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuld ratio van 44,3% op 30 juni 2018 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2018 op ongeveer 459 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 422 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdspanne van ongeveer drie jaar en waaraan 23 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 12 juli (19 miljoen €) en 19 juli (4 miljoen €)), alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

Gelet op het voorgaande, voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2018/2019, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 104 miljoen € aan huurinkomsten. Dat leidt tot een EPRA Earnings* van 63 miljoen € of 3,45 € per aandeel, en staat de uitkering toe van een brutodividend van 2,80 € per aandeel (een stijging van 12% ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2017/2018 voorstelt).

5. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die werden beschreven op pagina 2 tot en met 11 van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, blijven gelden voor het boekjaar 2018/2019. Die risicofactoren zullen uiteraard worden bijgewerkt in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, dat op 21 september 2018 gepubliceerd wordt.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Corporate governance

6.1. Aftredende bestuurders

Het mandaat van mevrouw Sophie Maes is vervallen op de gewone algemene vergadering van 27 oktober 2017. Aangezien dat het einde van de tweede hernieuwing van haar mandaat als onafhankelijk bestuurder betrof, kon mevrouw Maes niet herbenoemd worden.

De heer Jean Kotarakos, voormalig Chief Financial Officer en bestuurder, heeft op 28 maart 2018 zijn mandaat als bestuurder beëindigd en op 31 mei 2018 zijn functie als CFO.

6.2. Benoemingen in het directiecomité

In de loop van het boekjaar 2017/2018 heeft Aedifica's raad van bestuur drie nieuwe directiecomitéleden benoemd. Het gaat om de heer Charles-Antoine van Aelst, als Chief Investment Officer¹² (CIO), de heer Sven Bogaerts, als Chief Mergers & Acquisitions Officer¹³ (CM&AO), en mevrouw Ingrid Daerden, als Chief Financial Officer¹⁴ (CFO). De heer van Aelst en de heer Bogaerts vervullen hun functie sinds 1 oktober 2017, Mevrouw Daerden maakt sinds 1 september 2018 deel uit van het team van Aedifica. Alle drie zijn ze effectieve leiders van de Vennootschap.

Sinds 1 september 2018 is Aedifica's directiecomité dus als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO) en uitvoerend bestuurder
Laurence Gacoin	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secretaris-Generaal
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO)
Ingrid Daerden	Chief Financial Officer (CFO)

6.3. Hernieuwing van mandaten

De mandaten van de heer Serge Wibaut, de heer Stefaan Gielens, mevrouw Katrien Kesteloot en van mevrouw Elisabeth May-Roberti zullen vervallen op datum van de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2018. Op die algemene vergadering zal worden voorgesteld om hun mandaat te hernieuwen.

In geval van benoeming door de algemene vergadering en goedkeuring van de FSMA, zullen ze tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2021 als bestuurders in de raad van bestuur zetelen.

7. Verslag 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.

¹² Zie persbericht van 28 september 2017.

¹³ Zie persbericht van 28 september 2017.

¹⁴ Zie persbericht van 1 juni 2018.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 1,7 miljard € opgebouwd in België, in Duitsland en in Nederland.

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

De marktkapitalisatie bedroeg 1,5 miljard € op 31 augustus 2018.

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

T +32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Ingrid Daerden
Chief Financial Officer

T +32 2 626 07 73
ingrid.daerden@aedifica.eu
www.aedifica.eu





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

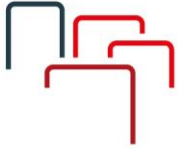
5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2018	2017
I. Huurinkomsten	91.677	78.983
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-80	-48
Nettohuurresultaat	91.597	78.935
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	84	40
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.469	2.588
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandhouding op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.469	-2.588
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-985	-917
Vastgoedresultaat	90.696	78.058
IX. Technische kosten	-1.379	-1.247
X. Commerciële kosten	-552	-567
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-136	-165
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.273	-998
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.281	-1.026
Vastgoedkosten	-4.621	-4.003
Operationeel vastgoedresultaat	86.075	74.055
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-10.963	-8.544
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	2.163	266
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	77.275	65.777
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	789	1.459
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ^o	15.018	10.357
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-344	0
Operationeel resultaat	92.738	77.593
XX. Financiële opbrengsten	554	155
XXI. Netto-interestkosten	-14.321	-15.365
XXII. Andere financiële kosten	-1.552	-1.328
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.157	5.119
Financieel resultaat	-17.476	-11.419
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat voor belastingen	75.262	66.174
XXV. Vennootschapsbelasting	-6.066	-2.816
XXVI. Exit taks ^o	2.659	0
Belastingen	-3.407	-2.816
Nettoresultaat	71.855	63.358
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	71.855	63.358
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,99	4,16
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,99	4,16

^o Wanneer de weergave van de exit taks in 2018 toegepast wordt op de cijfers van 2017 (op lijn "XXVI. Exit taks" in plaats van op lijn "XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen"), dan zou lijn "XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen" 10.883 k€ bedragen hebben in plaats van 10.357 k€ en lijn "XXVI. Exit taks" -526 k€ in plaats van 0 k€. Die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 €)	2018	2017
I. Nettoresultaat	71.855	63.358
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	-871	7.276
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	831	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	71.815	70.634
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	71.815	70.634

3. Geconsolideerde balans

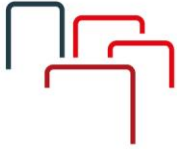
ACTIVA	2018	2017
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	301	221
C. Vastgoedbeleggingen	1.736.463	1.540.409
D. Andere materiële vaste activa	2.569	1.611
E. Financiële vaste activa	1.888	2.959
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	1.208
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Totaal vaste activa	1.743.077	1.548.264
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	4.070	4.440
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	7.518	6.718
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	446	1.679
F. Kas en kasequivalenten	10.589	8.135
G. Overlopende rekeningen	943	886
Totaal vlottende activa	23.566	21.858
TOTAAL ACTIVA	1.766.643	1.570.122



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2018	2017
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	465.126	459.231
B. Uitgiftepremies	297.569	287.194
C. Reserves	107.097	78.256
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	153.582	131.253
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-37.953	-29.397
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	-16.436	-16.418
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	-17.659	-23.712
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-1.311	230
m. Andere reserves	-1.957	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	28.831	16.300
D. Nettoresultaat van het boekjaar	71.855	63.358
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	941.647	888.039
II. Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	941.647	888.039
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	716.927	579.438
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	37.599	37.933
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	33.210	33.787
b. Andere	4.389	4.146
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	6.211	4.306
Totaal langlopende verplichtingen	760.737	621.677
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	22.830	34.524
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	8.818	717
b. Andere	28.485	20.252
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	4.126	4.913
Totaal kortlopende verplichtingen	64.259	60.406
TOTAAL VERPLICHTINGEN	824.996	682.083
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.766.643	1.570.122



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

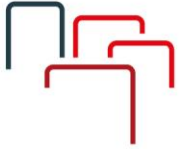
5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Projecten of renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv. bedrag	Uitgevoerd op 30/06/2018	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	3	0	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	4	3	1	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Martha Flora Bosch en Duin ¹	Bosch en Duin (NL)	5	3	2	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize Ter Beegden ¹	Beegden (NL)	4	2	3	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize de Compagnie ¹	Ede (NL)	7	4	3	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
September Nijverdal ¹	Nijverdal (NL)	3	1	1	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize Roosdael ¹	Roosendaal (NL)	5	3	3	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal (DE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
De Stichel I & II	Vilvoorde (BE)	4	2	1	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	1	3	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
LTS Winschoten ¹	Winschoten (NL)	11	6	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam (NL)	6	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Huize Groot Waardijn ¹	Tilburg (NL)	5	1	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Huize Eresloo ¹	Eersel (NL)	5	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
De Merenhoef	Maarsse (NL)	7	0	7	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis
De Duinpieper	Oostende (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
't Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Kasteelhof	Dendermonde (BE)	3	0	3	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Leusden ¹	Leusden (NL)	3	1	2	2019/2020	Bouw van een zorgresidentie
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Residenz Zehlendorf	Berlijn (DE)	5	2	3	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Residentie Aux Deux Parcs	Jette (BE)	3	0	3	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Uilenspiegel	Genk (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Sorgvliet	Lintar (BE)	5	0	5	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
-	-	-	-	-	-	-
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	Sonneberg (DE)	9	0	9	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
Azurit Seniorenresidenz Cordula I	Rothenberg (DE)	4	0	4	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
Azurit Seniorenresidenz Cordula II	Rothenberg (DE)	2	0	2	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	Dornum (DE)	7	0	7	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
SARA Seniorenresidenz	Bitterfeld-Wolfen (DE)	10	0	10	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
Mechelen	Mechelen (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
Rendant (portefeuille)	Leeuwarden (NL)/ Heerenveen (NL)	40	0	40	2019/2020	Bouw van twee sites van huisvesting voor senioren
Azurit Weimar	Weimar (DE)	16	0	16	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
Specht Gruppe (fase I)	Duitsland	79	0	79	2019/2020	Bouw van zorgcampussen
Specht Gruppe (fase II)	Duitsland	101	0	101	2020/2021	Bouw van zorgcampussen
Specht Gruppe (fase III)	Duitsland	65	0	65	2021/2022	Bouw van zorgcampussen
Totaal		459	37	422		
Variatie van de reële waarde		-	-3	-		
Afrondingen		-	2	-		
Bedrag op de balans			35			

¹ Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten, met name op de reeds verworven terreinen. De waarden van die terreinen werden dus niet meer in de tabel hierboven opgenomen. Dat verklaart waarom de geraamde investeringsbedragen verschillen van eerder vermelde bedragen, met name in sectie 2.1.3.

100% van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale investeringsbudget op 30 juni 2018 (459 miljoen €) zal in speciën betaald worden. Bij het totale investeringsbudget moet nog 23 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 12 juli (19 miljoen €) en 19 juli (4 miljoen €) (zie sectie 2.2 hierboven).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 jaarlijks persbericht zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatemaatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden in deze bijlage gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal 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 definities 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 €)	2018	2017
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.701.280	1.523.235
+ Projectontwikkelingen	35.183	17.174
Vastgoedbeleggingen	1.736.463	1.540.409
+ Activa bestemd voor verkoop	4.070	4.440
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.740.533	1.544.849
- Projectontwikkelingen	-35.183	-17.174
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.705.350	1.527.675

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 te illustreren na eliminatie van de gevolgen van wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen. 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 €)	2018	2017
Huurinkomsten	91.677	78.983
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-26.957	-15.763
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	64.720	63.220



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 2018

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	76.454	10.489	4.916	0	-182	91.677
Nettohuurresultaat (b)	76.446	10.429	4.904	0	-182	91.597
Vastgoedresultaat (c)	76.349	9.605	4.924	0	-182	90.696
Operationeel vastgoedresultaat (d)	75.057	6.321	4.879	0	-182	86.075
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	74.923	6.295	4.845	-8.788	0	77.275
Operationele marge* (d)/(b)						94%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						84%
Operationele kosten* (e)-(b)						14.322

30 juni 2017

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 €)	2018	2017
XX. Financiële opbrengsten	554	155
XXI. Netto-interestkosten	-14.321	-15.365
XXII. Andere financiële kosten	-1.552	-1.328
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-15.319	-16.538

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 €)	2018	2017
XXI. Netto-interestkosten	-14.321	-15.365
Tussentijdse interesten	482	322
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-14.125	-15.365
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-14.600	-15.687
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	697.832	662.008
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	2,0%	2,3%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór acivering van tussentijdse interesten* (b)/(c)	2,1%	2,3%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 €)	2018	2017
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	941.647	888.039
- Effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	0	-34.478
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	941.647	853.561
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	35.439	34.055
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	977.086	887.616

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 2018 – 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 2018	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	71.855	63.358
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-15.018	-10.357
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-789	-1.459
(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	344	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	2.157	-5.119
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-146	1.541
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	58.403	47.964
Aantal aandelen (noemer IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	3,25	3,15



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 moedervenootschap” na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30 juni 2018	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	941.647	853.561
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,74	47,48
Involed 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	941.647	853.561
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	35.439	34.055
(v.a) Uitgestelde belastingen	6.211	3.098
(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)	983.297	890.774
Aantal aandelen	18.200.829	17.975.820
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	54,02	49,55

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2017 werden vermindert met 34.478 k€ (1,92 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2018 (zie voetnoot 11 in sectie 3.4 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2016/2017, dat werd uitgekeerd in november 2017 (zie bijlage 5.6).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

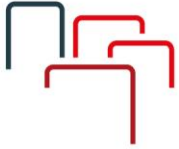
5 september 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5.7.3. EPRA NNAV*

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

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30 juni 2018	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	983.297	890.714
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-35.439	-34.055
(ii) Reële waarde van de schuld	-6.866	-8.523
(iii) Uitgestelde belastingen	-6.211	-3.098
EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)	934.781	845.038
Aantal aandelen	18.200.829	17.975.820
EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,36	47,01

De hierboven vermelde EPRA NNAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2017 werden vermindert met 34.478 k€ (1,92 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2018 (zie voetnoot 11 in sectie 3.4 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2016/2017, dat werd uitgekeerd in november 2017 (zie bijlage 5.6).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2018 – 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 2018	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-14.402	-13.206
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-80	-48
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	84	40
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	-985	-917
<i>Technische kosten</i>	-1.379	-1.247
<i>Commerciële kosten</i>	-552	-567
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-136	-165
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-1.273	-998
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.281	-1.026
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-10.963	-8.544
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	2.163	266
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-14.402	-13.206
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	136	165
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-14.266	-13.041
Brutohuurinkomsten (C)	91.677	78.983
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	16%	17%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	16%	17%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)	85	78

Aedifica activeert bepaalde projectmanagementkosten.