

14 november 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”)

### **Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur** **1<sup>ste</sup> kwartaal 2018/2019**

- **Huurinkomsten ten bedrage van 24,3 miljoen € op 30 september 2018, een stijging van 11% ten opzichte van 30 september 2017**
- **Vastgoedportefeuille\* van 1,8 miljard € op 30 september 2018, een stijging van 5% ten opzichte van 30 juni 2018**
- **436 miljoen € aan bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden, uitsluitend in het zorgvastgoedsegment**
- **Zorgvastgoed vertegenwoordigt nu 84% van de portefeuille, ofwel 1.505 miljoen € verdeeld over 149 sites in drie landen:**
  - **939 miljoen € in België (73 sites)**
  - **332 miljoen € in Duitsland (41 sites)**
  - **233 miljoen € in Nederland (35 sites)**
- **Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar**
- **Schuldratio van 45,9% op 30 september 2018**
- **Inbreng van de residentiële portefeuille in Immobe NV, een 100%-dochtervennootschap die het statuut van IGVV heeft verkregen**

\* 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 deze tussentijdse verklaring 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 subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 2 hierna.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

### **1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2018**

Om haar strategie als “pure-play” investeerder in Europees zorgvastgoed stevig te verankeren, heeft Aedifica tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2018/2019 een reeks nieuwe zorgvastgoedinvesteringen aangekondigd en gerealiseerd:

- België: oplevering van twee uitbreidingsprojecten;
- Duitsland: acquisitie van acht sites (waaronder vier sites die onder opschortende voorwaarden werden aangekondigd tijdens het vorige boekjaar) en drie bouwprojecten (die onder opschortende voorwaarden werden aangekondigd tijdens het vorige boekjaar);
- Nederland: acquisitie van drie bouwprojecten (waaronder één project dat onder opschortende voorwaarden werd aangekondigd tijdens het vorige boekjaar) en oplevering van één bouwproject.

Sinds het begin van het boekjaar 2018/2019 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* met 73 miljoen € gestegen (hetzij +4%), om uit te komen op 1.779 miljoen € (tegenover 1.705 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Het totale investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten (hoofdzakelijk investeringen in lopende bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden) bedraagt ca. 436 miljoen € op 30 september 2018. 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.

Na 30 september 2018 heeft Aedifica nog drie sites in Nederland en twee sites in België verworven, en de bouw van een nieuwe site in Nederland aangekondigd, uitsluitend in het zorgvastgoedsegment.

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Groep blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet toont zich in een uitstekende huromzet van 24,3 miljoen € (een stijging van 11%) op het einde van het eerste kwartaal (21,8 miljoen € een jaar eerder).

Op het einde van het eerste kwartaal presteert Aedifica beter dan de trimestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua EPRA Earnings\*) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2018/2019 (voorgesteld in sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018).

De geconsolideerde schuldgraad stijgt en bedraagt 45,9% op 30 september 2018 (tegenover 44,3% op 30 juni 2018). Rekening houdend met de vermindering van de geconsolideerde schuldgraad die voortvloeit uit de verkoop van een belang in Immo NV (waarvan de eerste fase werd voltooid op 31 oktober 2018 – zie sectie 2.7), is de Groep gewapend om haar groeiroute voort te zetten.

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten, wordt de toekomstige groei van de Groep eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken rond de acquisitie, renovatie, uitbreiding, herontwikkeling en bouw van talrijke sites. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt op 30 september 2018 een gecumuleerd investeringsbudget van ca. 436 miljoen €, dat binnen een periode van drie jaar geïnvesteerd zal worden (zie bijlage 1). 100% van die projecten is reeds voorverhuurd. Door die strategie kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en zich stevig verankeren als “pure-play” investeerder in Europees zorgvastgoed.

Bovendien bestudeert de Groep nog nieuwe investeringsopportuniteiten die volledig binnen Aedifica's investeringsstrategie passen.



14 november 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

## **2. Belangrijke gebeurtenissen**

### **2.1. Investerings in België**

#### **2.1.1. Acquisitie van twee woonzorgcentra**

Op 8 oktober 2018 heeft Aedifica twee woonzorgcentra verworven. **Residentie Kartuizerhof** heeft een uitstekende ligging in het centrum van Sint-Martens-Lierde, een deelgemeente van Lierde (7.000 inwoners, provincie Oost-Vlaanderen). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit van 128 eenheden, waarvan 96 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften, en waarvan 32 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. **Residentie van de Vrede** is gelegen in een residentiële wijk in het centrum van Evere (41.000 inwoners, Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit van 107 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica voorziet een budget van ca. 2 miljoen € voor verdere uitbreidingswerken, die naar verwachting in 2020 zullen worden voltooid en die de totale capaciteit van de site op 115 eenheden zal brengen. Aedifica NV heeft 100% van de aandelen verworven van twee vennootschappen die de eigenaars zijn van de twee sites. De conventionele aanschaffingswaarde van Residentie Kartuizerhof bedraagt ca. 20 miljoen €. De conventionele aanschaffingswaarde van Residentie van de Vrede bedraagt ca. 15 miljoen € (excl. een bijkomend investeringsbudget van ca. 2 miljoen € voor uitbreidingswerken). De woonzorgcentra worden uitgebaat door entiteiten van de Vulpia-groep. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze twee sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

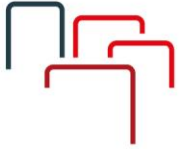
### **2.2. Investerings in Duitsland**

#### **2.2.1. Eerste uitvoering van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe: bouw van drie zorgcampussen**

Op 11 juli 2018 heeft Aedifica in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe 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. Na oplevering zullen de sites uitgebaat worden door EMVIA. 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.

#### **2.2.2. Acquisitie van vier zorgvastgoedsites**

Op 29 augustus 2018 heeft Aedifica vier zorgvastgoedsites verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 4 juni 2018). De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen alle reeds diverse renovatiewerken, laatst nog in 2018. **Seniorenzentrum Sonneberg**



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

heeft een uitstekende ligging in het centrum van Sonneberg (24.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het rustoord heeft een capaciteit van 101 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. **Seniorenzentrum Haus Cordula I en II** zijn gelegen in Rothenberg, een deelgemeente van Oberzent (10.000 inwoners, deelstaat Hessen). De rustoorden hebben respectievelijk een capaciteit van 75 en 39 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. **Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum** is gelegen in Dornum (5.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen), vlakbij de Noordzee. De site heeft een totale capaciteit van 106 eenheden, waarvan 56 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften, en waarvan 50 eenheden bestemd zijn voor personen met psychische problemen. De conventionele aanschaffingswaarde van de vier sites, die worden uitgebaat door entiteiten van de Azurit-groep, bedraagt ca. 23 miljoen €. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,0%.

### 2.2.3. Acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Bad Sachsa (Nedersaksen)

Op 28 september 2018 heeft Aedifica vier zorgvastgoedsites verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 12 juli 2018) 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 conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 19 miljoen €. De sites 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%.

## 2.3. Investerings in Nederland

### 2.3.1. Acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Berkel-Enschot (Noord-Brabant)

Op 19 juli 2018 meldde Aedifica de acquisitie en verbouwing van een 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. De eigendom van de grondpositie en het bestaande gebouw werd verworven door Aedifica Nederland BV. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Aedifica voorziet een budget van ca. 3 miljoen € voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De zorgresidentie zal worden uitgebaat door Blueprint Group in samenwerking met Boeiend Huys, onder het merk Zorghuis Nederland. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.



14 november 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **2.3.2. Eerste uitvoering van het samenwerkingsakkoord met Stichting Rendant en HEVO in Heerenveen (Friesland)**

Op 26 september 2018 heeft Aedifica Nederland BV in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Rendant en HEVO de grondpositie verworven van de site die gebouwd zal worden in Heerenveen (50.000 inwoners, provincie Friesland). De site **Nieuw Heerenhage** zal 126 woon-eenheden omvatten die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De bouwfase (waarvoor een turnkey-opleveringsovereenkomst gesloten werd met HEVO BV) zal weldra starten. Naar verwachting zal het nieuwe gebouw in het eerste kwartaal van 2021 worden opgeleverd. De conventionele aanschaffingswaarde van de grondpositie bedraagt ca. 2 miljoen €. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 22 miljoen € bedragen. Na oplevering zal de site uitgebaat worden door Stichting Rendant. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 5,5% bedragen.

### **2.3.3. Overeenkomst voor de bouw van een verpleeghuis in Scheemda (Groningen)**

Op 27 september 2018 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de bouw van een verpleeghuis. **Verpleegcentrum Scheemda** zal gebouwd worden nabij het centrum van Scheemda, een deelgemeente van Oldambt (38.000 inwoners, provincie Groningen). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het verpleeghuis zal naar verwachting in de loop van het vierde kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 36 eenheden. De eigendom van de grondpositie werd verworven door Aedifica Nederland BV. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Aedifica voorziet een budget van ca. 4 miljoen € voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 5 miljoen € bedragen. Het verpleeghuis zal worden uitgebaat door Stichting Oosterlengte. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 7% bedragen.

### **2.3.4. Acquisitie van drie zorgvastgoedsites**

Op 5 oktober 2018 heeft Aedifica drie zorgvastgoedsites verworven. De drie sites in exploitatie zijn hoofdzakelijk gericht op senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen alle reeds diverse renovatiewerken, laatst nog in 2017. **De Statenhof** is gelegen in een residentiële wijk nabij het centrum van Leiden (124.000 inwoners, provincie Zuid-Holland). De site heeft vandaag een capaciteit van 79 eenheden. Aedifica voorziet een budget van ca. 2 miljoen € voor de afwerking van het gebouw. Na oplevering van de werken (naar verwachting eind 2019) zal de site een capaciteit hebben van 108 eenheden, waarvan 79 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag, en 29 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. **Residentie Sibelius** is gelegen in een groene, residentiële wijk nabij het centrum van Oss (91.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De site heeft momenteel een capaciteit van 95 eenheden. Aedifica voorziet een budget van ca. 9 miljoen € voor de renovatie en herontwikkeling van het gebouw. Na oplevering van de werken (naar verwachting in 2022) zal de site een capaciteit hebben van 113 eenheden, waarvan 88 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag, en 25 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

**Residentie Boldershof** heeft een uitstekende ligging in het centrum van Amersfoort (156.000 inwoners, provincie Utrecht). De site heeft een capaciteit van 33 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica voorziet een budget van ca. 1 miljoen € voor renovatiewerken, die naar verwachting eind 2019 zullen worden opgeleverd. De eigendom van de drie sites werd verworven door Aedifica Nederland BV. De totale conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 35 miljoen €. Aedifica voorziet een bijkomend investeringsbudget van ca. 12 miljoen € voor de geplande werken. De zorgvastgoedsites worden uitgebaat door entiteiten van ECR, een zusterbedrijf van Blueprint Group. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze drie sites, zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.

### 2.3.5. Overeenkomst voor de bouw van een site van huisvesting voor senioren in Harderwijk (Gelderland)

Op 26 oktober 2018 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de bouw van een site van huisvesting voor senioren. **Het Gouden Hart Harderwijk** zal gebouwd worden in een groene, residentiële wijk nabij het centrum van Harderwijk (47.000 inwoners, provincie Gelderland). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit van 45 eenheden, waarvan 25 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften en 20 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De site zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2020 worden voltooid. De eigendom van de grondpositie werd verworven door Aedifica Nederland BV. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 3,5 miljoen €. Aedifica voorziet een budget van ca. 6,5 miljoen € voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 10 miljoen € bedragen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de groep Het Gouden Hart. 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% bedragen.

## 2.4. Opleveringen in België

### 2.4.1. Oplevering van de uitbreiding van een woonzorgcentrum in Vilvoorde (Vlaams-Brabant)

Op 14 september 2018 vond de oplevering plaats van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum **De Stichel** in Vilvoorde (44.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De renovatiewerken aan het initiële gebouw lopen nog en zullen tegen eind 2018 afgerond worden. De uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 153 eenheden brengt (voorheen 115 eenheden). Het woonzorgcentrum werd in 2013 verworven en is verhuurd aan een entiteit van de Armonea-groep op basis van een lange termijnovereenkomst die een triple net rendement van ca. 6% genereert. Na voltooiing van de renovatiewerken zal die overeenkomst hernieuwd worden voor een periode van 27 jaar. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidings- en renovatiewerken ca. 14,5 miljoen € (een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 11 miljoen € voor het oorspronkelijke gebouw en het terrein en ca. 3,5 miljoen € voor de werken).

### 2.4.2. Oplevering van de uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Dilsen-Stokkem (Limburg)

Op 17 september 2018 vond de oplevering plaats van de uitbreidings- en renovatiewerken aan woonzorgcentrum **Huize Lieve Moenssens** in Dilsen-Stokkem (20.000 inwoners, provincie Limburg). De uitbreidings- en renovatiewerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

van de site op 78 eenheden brengt (voorheen 68 eenheden) en de renovatie van een deel van het oorspronkelijke gebouw. Het woonzorgcentrum werd in 2013 verworven en is verhuurd aan een entiteit van de Armonea-groep op basis van een lange termijnovereenkomst 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 uitbreidings- en renovatiewerken ca. 9 miljoen € (een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 5 miljoen € voor de oorspronkelijke site en ca. 4 miljoen € voor de werken).

### 2.5. Opleveringen in Nederland

#### 2.5.1. Oplevering van een zorgresidentie in Bosch en Duin (Utrecht)

Op 21 september 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **Martha Flora Bosch & Duin** in Bosch en Duin, een residentiële wijk in de gemeente Zeist (63.000 inwoners, provincie Utrecht). Deze hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 27 eenheden. De site wordt uitgebaat door Martha Flora. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 7 miljoen € (ca. 2 miljoen € voor de grondpositie en ca. 5 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net lange termijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

### 2.6. Financiering

Rekening houdend met de omvangrijke financieringen die plaatsvonden tijdens het laatste kwartaal van het boekjaar 2017/2018 (278 miljoen €) en de overname van investeringskredieten in de loop van oktober 2018 (4 miljoen €), 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 :	89	89
- 2021/2022 :	171	84
- 2022/2023 :	195	65
- 2023/2024 :	186	65
- 2024/2025 :	336	227
- >2025/2026 :	<u>122</u>	<u>117</u>
<b>Totaal op 31 oktober 2018</b>	<b>1.217</b>	<b>746</b>
- Thesauriebewijzen (looptijd < 1 jaar) :		<u>94</u>
<b>Totaal financiële schuld op 31 oktober 2018</b>		<b>840</b>
<b>Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)*</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>

\* Zonder rekening te houden met thesauriebewijzen.

Bovendien kon het programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden, dat eind juni 2018 opgestart werd, tijdens de zomer op veel bijval van investeerders rekenen. Het programma op korte termijn draait nagenoeg op volle capaciteit (maximum 100 miljoen €). Het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

### 2.7. Andere gebeurtenissen

- Eerste fase van de aandelenverkoop van de residentiële portefeuille

Zoals eerder meegedeeld<sup>1</sup>, heeft Aedifica haar bedrijfstak “appartementsgebouwen” ingebracht in Immove NV, haar nieuwe dochtervennootschap die erkend is als IGVV sinds 1 juli 2018. Op 12 juli 2018, hebben Aedifica en Primonial European Residential Fund (“PERF”), het pan-Europese fonds dat beheerd wordt door Primonial Luxembourg Real Estate, 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. Op 31 oktober 2018 werd de eerste fase uitgevoerd, die de verkoop omvat van 50% (min één aandeel) van de aandelen van Immove NV. De uitvoering van de tweede fase gebeurt naar verwachting tijdens de eerste helft van 2019. Binnen het kader van deze overeenkomsten 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%.

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

Op 5 september 2018 won Aedifica voor het vierde jaar op rij de “EPRA Gold Award” voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2016/2017). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 104 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

- Keuzedividend

Op 23 oktober 2018 heeft de raad van bestuur besloten om aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering m.b.t. het boekjaar 2017/2018 in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen. Dat bood de mogelijkheid om per 34 ingebrachte coupons nr. 19 van 2,125 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 72,25 €. De resultaten van het keuzedividend zullen worden aangekondigd in een persbericht op 20 november 2018. Vanaf die datum zullen de nieuwe aandelen op Euronext Brussels noteren en zal tevens het dividend in cash worden uitbetaald.

- CEO van Aedifica genomineerd voor “Trends Manager van het Jaar 2018”

Stefaan Gielens (CEO van Aedifica) is voor het tweede jaar op rij één van de tien genomineerden om “Trends Manager van het Jaar 2018” te worden. De nominatie is een erkenning voor de internationale groei die Aedifica tijdens het voorbije jaar liet optekenen en haar langetermijnstrategie als pure-play zorgvastgoedinvesteerder. De “Trends Manager van het Jaar” wordt sinds 1985 jaarlijks gekozen door de lezers van Trends, Kanaal Z-kijkers en een professionele jury. De laureaat wordt bekendgemaakt op 9 januari 2019.

---

<sup>1</sup> Zie persberichten van 21 mei 2018 en 13 juli 2018.





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

### 3. Omzet van het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2018/2019

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar stijgt met 11% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 24,3 miljoen €. Die geconsolideerde omzet is hoger dan het budget (d.w.z. de trimestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2018/2019, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018), dankzij de timing van de zorgvastgoedacquisities in verhouding tot wat gebudgetteerd was.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

<b>Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)</b>	<b>30 september 2018</b>	<b>30 september 2017</b>	<b>Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>Var. (%)</b>
Zorgvastgoed	20.697	18.177	+1,2%	+13,9%
Appartementsgebouwen	2.578	2.485	+5,9%	+3,7%
Hotels	1.051	1.235	+2,5%	-14,9%
Intersectoraal	-4	-49		
<b>Totaal</b>	<b>24.322</b>	<b>21.848</b>	<b>+1,8%</b>	<b>+11,3%</b>

De evolutie van de huurinkomsten van het zorgvastgoedsegment (+2,5 miljoen €; +13,9% ten opzichte van 30 september 2017 of +1,2% bij ongewijzigde portefeuille\*) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dat segment, dat al meer dan 85% van de omzet genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen zijn gestegen met 3,7% ten opzichte van 30 september 2017 (+5,9% bij ongewijzigde portefeuille\*).

De huurinkomsten van de hotels zijn gedaald als gevolg van de verkoop van het gebouw Ring (in juni 2018, met een effect van -0,2 miljoen €). Bij ongewijzigde portefeuille\* zijn de huurinkomsten van de hotels echter gestegen (+2,5%).



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

### 4. Patrimonium op 30 september 2018

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** met 73 miljoen € gestegen van 1.705 miljoen € tot 1.779 miljoen € (hetzij 1.824 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\*). Die stijging van 4% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens het eerste kwartaal gerealiseerd werden (zie secties 2.1, 2.2 en 2.3 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie secties 2.4 en 2.5 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+7,8 miljoen € of +0,4% over het eerste kwartaal). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- zorgvastgoed: +7,7 miljoen €, hetzij +0,5%;
- appartementsgebouwen: +0,1 miljoen €, hetzij +0,0%;
- hotels: -0,0 miljoen €, hetzij -0,0%.

Op 30 september 2018 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* 227 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 944.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 149 zorgvastgoedsites met een capaciteit van ca. 12.000 bewoners;
- 768 appartementen;
- en 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dat (in reële waarde):

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

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

- 68% in België waarvan:
  - 41% in Vlaanderen;
  - 18% in Brussel;
  - 9% in Wallonië;
- 19% in Duitsland;
- 13% in Nederland.

De **bezettingsgraad<sup>2</sup> 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) haalt 99,0% op 30 september 2018, vergelijkbaar met het recordniveau dat werd bereikt aan het einde van het vorige boekjaar (99,0% op 30 juni 2018).

<sup>2</sup> 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

14 november 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

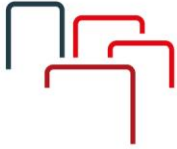
De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (die nog slechts 4% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 82,6% over het kwartaal. Dat is licht lager dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het hele boekjaar 2017/2018 (84,1%), maar hoger dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het eerste kwartaal van het vorige boekjaar (73,9%).

De **globale bezettingsgraad**<sup>3</sup> van de portefeuille bedraagt 99% op 30 september 2018.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, identiek aan de gemiddelde resterende duur op 30 juni 2018. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten in de portefeuille van Aedifica.

---

<sup>3</sup> Berekend volgens de EPRA-methodologie.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

### 5. Brutorendement per activiteitensector

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

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,7%, gelijk aan het niveau van 30 juni 2018.

#### 30 september 2018

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
<b>Reële waarde</b>	1.504.999	207.100	66.729	<b>1.778.828</b>	45.263	<b>1.824.091</b>
<b>Jaarlijkse contractuele huurgelden</b>	86.309	10.417 °	4.214	<b>100.940</b>	-	-
<b>Brutorendement (%) °°</b>	5,7%	5,0%	6,3%	<b>5,7%</b>	-	-

#### 30 juni 2018

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

#### 30 september 2017

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
<b>Reële waarde</b>	1.300.558	203.365	80.386	<b>1.584.309</b>	16.055	<b>1.600.364</b>
<b>Jaarlijkse contractuele huurgelden</b>	74.862	10.034 °	5.185	<b>90.081</b>	-	-
<b>Brutorendement (%) °°</b>	5,8%	4,9%	6,5%	<b>5,7%</b>	-	-

° 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 huurderiving 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).



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

### 6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2018

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 indekkingsinstrumenten<sup>4</sup>, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 54,49 € op 30 september 2018 (53,68 € per aandeel op 30 juni 2018).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 september 2018	30 juni 2018
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	54,49	53,68
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,74	-1,95
Nettoactiefwaarde	52,75	51,74
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	<b>18.200.829</b>	<b>18.200.829</b>

### 7. Vooruitzichten

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

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

- De strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in een context van bevolkingsvergroei.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 1.217 miljoen €, waarvan slechts 38 miljoen € vervalt tijdens het boekjaar 2018/2019. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen aan vlottende rentevoeten, zijn voor een groot deel ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 45,9% op 30 september 2018 (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) beschikt Aedifica over een goede solvabiliteit. Die solvabiliteit wordt al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de bouw- en renovatieprojecten en

<sup>4</sup> Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,74 € per aandeel op 30 september 2018 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 32 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

acquisities onder opschortende voorwaarden waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 september 2018 op ongeveer 436 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 389 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdspanne van ongeveer drie jaar - zie bijlage 1) alsook nieuwe investeringen te realiseren.

De dividendvooruitzichten blijven voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, onveranderd op 2,80 € bruto per aandeel, 12% hoger dan het dividend voor het boekjaar 2017/2018.

### **8. Ranking Aedifica**

Volgens de "Weekly Value"-tabel (op 12 november 2018 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 3<sup>de</sup> grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

### **9. Voornaamste risico's en onzekerheden**

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2018/2019.

### **10. Corporate governance**

#### **10.1. Hernieuwing van mandaten**

De gewone algemene vergadering van 23 oktober 2018 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2021) de hernieuwing goed van het mandaat van de heer Serge Wibaut (voorzitter van de raad van bestuur) als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder, het mandaat van de heer Stefaan Gielens als uitvoerend bestuurder, het mandaat van mevrouw Katrien Kesteloot als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder en het mandaat van mevrouw Elisabeth May-Roberti als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder. De raad van bestuur verheugt zich over deze benoemingen.

### **11. Financiële kalender**<sup>5</sup>

Financiële kalender	
Bekendmaking resultaten keuzedividend	20/11/2018
Verhandeling nieuwe aandelen op de beurs en betaalbaarstelling van het dividend in cash	20/11/2018
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2018	20/02/2019
Tussentijdse verklaring 31.03.2019	15/05/2019
Jaarlijks persbericht 30.06.2019	4/09/2019
Jaarlijks financieel verslag 2018/2019	September 2019
Gewone algemene vergadering 2019	22/10/2019

<sup>5</sup> Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 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 1,8 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 1,3 miljard € op 31 oktober 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

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

### Bijlagen

#### 1. Projecten en renovaties in uitvoering op 30 september 2018 (in miljoen €)

Projecten en renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv. bedrag	Uitgevoerd op 30/09/2018	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
<b>I. Lopende projecten</b>						
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	4	0	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Huize Ter Beegden <sup>1</sup>	Beegden (NL)	4	3	1	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize de Compagnie <sup>1</sup>	Ede (NL)	7	5	2	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
September Nijverdal <sup>1</sup>	Nijverdal (NL)	3	2	1	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize Roosdael <sup>1</sup>	Roosendaal (NL)	5	3	2	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Martha Flora Rotterdam <sup>1</sup>	Rotterdam (NL)	6	3	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	2	2	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	1	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Huize Groot Waardijn <sup>1</sup>	Tilburg (NL)	5	2	3	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
LTS Winschoten <sup>1</sup>	Winschoten (NL)	11	8	3	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
De Merenhoef	Maarssen (NL)	5	0	5	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis
Huize Eresloo <sup>1</sup>	Eersel (NL)	5	1	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Seniorenresidenz Laurentiusplatz Bonn	Wuppertal (DE) Bonn (DE)	2 1	0 0	2 1	2018/2019 2019/2020	Renovatie van een rustoord
Leusden <sup>1</sup>	Leusden (NL)	3	1	2	2019/2020	Bouw van een zorgresidentie
Schwerin <sup>2</sup>	Schwerin (DE)	11	3	8	2019/2020	Bouw van een rustoord
Lübbecke <sup>2</sup>	Lübbecke (DE)	9	4	6	2019/2020	Bouw van een rustoord
Sorghuys Tilburg <sup>1</sup>	Berkel-Enschot (NL)	3	0	3	2019/2020	Bouw van een zorgresidentie
Verpleegcentrum Scheemda <sup>1</sup>	Scheemda (NL)	4	0	4	2019/2020	Bouw van een verpleeghuis
'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
De Duinpieper	Oostende (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Kaltenkirchen <sup>2</sup>	Kaltenkirchen (DE)	15	2	13	2019/2020	Bouw 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
Nieuw Heerenhage <sup>1</sup>	Heerenveen (NL)	20	0	20	2020/2021	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
<b>II. Grondreserves</b>						
Terrein Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
<b>III. Acquisities en projecten onder opschortende voorwaarden</b>						
SARA Seniorenresidenz	Bitterfeld-Wolfen (DE)	10	0	10	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Uilenspiegel	Genk (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Sorgvliet	Linters (BE)	5	0	5	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Rendant Aldlânstate	Leeuwarden (NL)	20	0	20	2019/2020	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
Azurit Weimar	Weimar (DE)	16	0	16	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
Mechelen	Mechelen (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
Specht Gruppe (fase I)	Duitsland	41	0	41	2019/2020	Bouw van zorgcampussen
Specht Gruppe (fase II)	Duitsland	108	0	108	2020/2021	Bouw van zorgcampussen
Specht Gruppe (fase III)	Duitsland	66	0	66	2021/2022	Bouw van zorgcampussen
<b>Totaal</b>		<b>436</b>	<b>47</b>	<b>389</b>		
Variatie van de reële waarde		-	-1	-		
Afrondingen		-	-1	-		
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>45</b>			

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Deel van de eerste fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

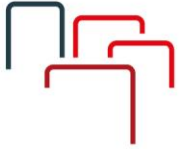
### **2. Detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures, of afgekort: APM)**

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 deze tussentijdse verklaring 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 subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn.

#### **2.1. 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 €)	30/09/2018	30/06/2018
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.774.758	1.701.280
+ Projectontwikkelingen	45.263	35.183
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.820.021</b>	<b>1.736.463</b>
+ Activa bestemd voor verkoop	4.070	4.070
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>1.824.091</b>	<b>1.740.533</b>
- Projectontwikkelingen	-45.263	-35.183
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.778.828</b>	<b>1.705.350</b>



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

### 2.2. 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 €)	30/09/2018	30/09/2017
Huurinkomsten	24.322	21.848
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-2.720	-639
<b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>21.602</b>	<b>21.209</b>

### 2.3. Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\* is een prestatemaatstaf 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 moedervenootschap” 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 €)	30/09/2018	30/06/2018
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	960.057	941.647
- Effect van de uitkering van het dividend 2017/2018	0	0
<b>Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2017/2018</b>	<b>960.057</b>	<b>941.647</b>
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	31.717	35.439
<b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b>	<b>991.774</b>	<b>977.086</b>

De nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\* is een prestatemaatstaf 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 moedervenootschap” 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

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

### 2.4. 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:

#### 2.4.1. 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 moeder vennootschap" na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30 september 2018	30 juni 2018
<i>x 1.000 €</i>		
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>960.057</b>	<b>941.647</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>52,75</b>	<b>51,74</b>
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>960.057</b>	<b>941.647</b>
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	31.717	35.439
(v.a) Uitgestelde belastingen	6.290	6.211
(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
<b>EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>998.064</b>	<b>983.297</b>
Aantal aandelen	18.200.829	18.200.829
<b>EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>54,84</b>	<b>54,02</b>



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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

### 2.4.2. 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 september 2018	30 juni 2018
<i>x 1.000 €</i>		
<b>EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>998.064</b>	<b>983.297</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.717	-35.439
(ii) Reële waarde van de schuld	-6.866 <sup>1</sup>	-6.866
(iii) Uitgestelde belastingen	-6.290	-6.211
<b>EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>953.191</b>	<b>934.781</b>
Aantal aandelen	18.200.829	18.200.829
<b>EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>52,37</b>	<b>51,36</b>

<sup>1</sup> Gebaseerd op waardering 30 juni 2018.