

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de 'Vennootschap')

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 5^{de} kwartaal 2019/2020

- **Huurinkomsten van het vijfde kwartaal bedragen 47,3 miljoen € (+35% ten opzichte van 30 september 2019). Over een periode van 15 maanden¹ stijgen de huurinkomsten door de groei van de portefeuille naar 210,8 miljoen € op 30 september 2020**
- **Vastgoedportefeuille* van 3,5 miljard € op 30 september 2020, een stijging van meer dan 1.187 miljoen € (+52%) ten opzichte van 30 juni 2019, het einde van het vorige boekjaar**
- **Tweede raamovereenkomst ondertekend met Specht Gruppe voor de ontwikkeling van 10 zorgcampussen in Duitsland met een totale capaciteit van 1.260 eenheden, voor een totaalbedrag van ca. 200 miljoen €**
- **473 zorgvastgoedsites voor meer dan 33.000 bewoners verspreid over zes landen:**
 - 1.086 miljoen € in België (79 sites)
 - 628 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (97 sites)
 - 617 miljoen € in Duitsland (71 sites)
 - 574 miljoen € in Finland (164 sites)
 - 447 miljoen € in Nederland (59 sites)
 - 10 miljoen € in Zweden (3 sites)
- **Pipeline van 783 miljoen € aan acquisities, bouw- en renovatieprojecten. Over het 5^{de} kwartaal werden 14 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 65 miljoen €**
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19,5 jaar en 100% bezettingsgraad**
- **Kapitaalverhoging van 459 miljoen € via een openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen met onherleidbare toewijzingsrechten, met succes afgerond op 27 oktober 2020**
- **Solide resultaten die, ondanks de Covid-19-pandemie, het budget licht overstijgen, laten toe om het dividend te herbevestigen**
- **Schuldgraad van 50% op 30 september 2020 daalt na kapitaalverhoging einde oktober tot ca. 40%**

* 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 door 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 2.

¹ Het boekjaar 2019/2020 (dat gestart is op 1 juli 2019) werd met 6 maanden verlengd tot en met 31 december 2020.



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2020

Op haar vijftiende verjaardag zet Aedifica, ondanks de Covid-19-pandemie², opnieuw solide resultaten neer en heeft de Groep zijn positie als marktreferentie in Europees zorgvastgoed verder verstevigd. De internationale expansie van de Groep zette zich onverminderd voort door de talrijke acquisities en opleveringen die de voorbije maanden plaatsvonden en er werd 459 miljoen € opgehaald in een kapitaalverhoging die eind oktober met succes werd afgerond.

15 JAAR BOUWEN AAN HET ZORGVASTGOED VAN DE TOEKOMST

Op 7 november vierde Aedifica haar verjaardag: al vijftien jaar lang biedt de Groep innovatieve woonconcepten aan haar bewoners. Sinds haar start in 2005 is Aedifica als kleine Belgische start-up uitgegroeid tot een BEL20-bedrijf en referentiespeler in Europees zorgvastgoed. Met een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 28% groeide de portefeuille van de groep tot meer dan 3,5 miljard €. Aedifica's groeiverhaal is bovendien door en door Europees: na de eerste internationale investeringen in Duitsland, volgden al snel Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden. Om die forse Europese groei te ondersteunen, heeft de Groep zich stevig verankerd in haar zes markten met lokale teams, waardoor Aedifica nauwgezet kan inspelen op de behoeften van haar huurders. Met een ontwikkelingspipeline van 783 miljoen € en een ambitieus actieplan rond duurzaam ondernemen, heeft de Groep alles in huis om ook tijdens de komende jaren te blijven investeren in duurzame en innovatieve zorgconcepten die de bewoners centraal plaatsen en hen de ruimte geven om zorg te ontvangen op de manier die zij verkiezen.

EUROPESE EXPANSIE

Aedifica's internationale ambities kwamen het afgelopen kwartaal opnieuw tot uiting door de ondertekening van een tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe voor een totaalbedrag van ca. 200 miljoen €. Via deze nieuwe raamovereenkomst zullen in Duitsland tegen 2024 10 nieuwe zorgcampussen ontwikkeld worden met een totale capaciteit van ca. 1.260 eenheden. Daarnaast heeft de Groep nog investeringen aangekondigd of uitgevoerd in 14 andere zorglocaties, waardoor Aedifica in het vijfde kwartaal in totaal ca. 355 miljoen € aan investeringen heeft aangekondigd of uitgevoerd in 24 zorglocaties in alle zes landen waar de Groep actief is. Daarnaast werden in Duitsland, Finland en Zweden 14 projecten uit de investeringspipeline afgerond ten bedrage van ca. 65 miljoen €.

Alle investeringen die de voorbije maanden werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 473 sites met een capaciteit voor meer dan 33.000 bewoners. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie³ is met ca. 1.092 miljoen € gestegen (+48%) tot 3.362 miljoen € (tegenover 2.270 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 30 september 2020 een totaal investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten van ca. 783 miljoen € (zie bijlage 1 hierna). Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de ontwikkelingsprojecten die gerealiseerd zullen worden over een periode van vier jaar en de investeringen die sinds 1 oktober 2020 zijn gerealiseerd en aangekondigd zal Aedifica's totale portefeuille op termijn de kaap van 4,2 miljard € bereiken.

² Zie sectie 2.4 voor meer informatie rond de impact van Covid-19.

³ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 45 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

SUCCESSVOLLE KAPITAALVERHOOGING

Dat Aedifica's groeistrategie het vertrouwen van de markt blijft genieten, blijkt uit de volledig onderschreven kapitaalverhoging die op 27 oktober werd afgerond. In deze kapitaalverhoging werd 459 miljoen € opgehaald via een openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen met onherleidbare toewijzingsrechten, waardoor het de grootste kapitaalverhoging ooit is in de Belgische GVV-sector (zie sectie 2.3.1).

Op 30 september 2020 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 50%. Rekening houdend met de significante vermindering van de geconsolideerde schuldgraad die voortvloeit uit de opbrengst van de kapitaalverhoging, daalt de geconsolideerde schuldgraad tot ca. 40% en is de Groep gewapend om haar lopende investeringsprogramma verder uit te voeren.

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investeringen en opleveringen tijdens het vijfde trimester

- Tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe voor de ontwikkeling van 10 zorgcampussen in Duitsland

Op 10 september 2020 ondertekende Aedifica een tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe voor een totaalbedrag van ca. 200 miljoen €⁴. Via deze nieuwe raamovereenkomst zullen in Duitsland tegen 2024 10 nieuwe zorgcampussen ontwikkeld worden met een totale capaciteit van ca. 1.260 eenheden. Alle campussen zullen worden opgenomen in een hoofdhuurovereenkomst met een entiteit van Specht Gruppe, maar het is de intentie van beide partijen om de campussen uit te laten baten door een gediversifieerde pool van professionele private en non-profit zorgexploitanten, waardoor Aedifica's huurdersbestand verder gediversifieerd wordt. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare huurovereenkomsten met een looptijd van 30 jaar.

De zorgcampussen combineren complementaire zorgfuncties en zullen gebouwd worden door Specht Gruppe, die over meer dan dertig jaar ervaring beschikt in de ontwikkeling, bouw en exploitatie van zorgvastgoed voor senioren in Duitsland. Sinds 1988 realiseerde de groep al meer dan 100 zorgvastgoedsites in bijna alle Duitse deelstaten.

In 2017 ondertekenden Aedifica en Specht Gruppe een eerste raamovereenkomst voor de ontwikkeling van een portefeuille van zorgcampussen. De samenwerking die door deze eerste raamovereenkomst in gang is gezet, heeft uiteindelijk geresulteerd in de ontwikkeling van 16 projecten (waarvan er 4 reeds zijn afgerond, 9 in aanbouw zijn en 3 voor het einde van 2020 zullen worden opgestart) en in de acquisitie door Aedifica van 5 andere bestaande zorglocaties van Specht Gruppe. Met deze tweede raamovereenkomst wordt een nieuwe pipeline van 10 ontwikkelingsprojecten aan de Duitse portefeuille toegevoegd.

⁴ Zie persbericht van 10 september 2020.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Investerings in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden

In de loop van het vijfde trimester van het lopende boekjaar heeft Aedifica investeringen uitgevoerd of aangekondigd in 24 zorglocaties in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden. Het totale bedrag van aangekondigde en uitgevoerde investeringen bedroeg op 30 september 2020 ca. 355 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
België				39	-				
Klein Veldekens	Acquisitie	Geel	9/07/2020	39	-	4,5%	-	30 jaar - NNN	Astor
Duitsland				-	209				
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	28/08/2020	-	9	5,5%	Q1 2021	WAULT 28 jaar - NN	SARA
Tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe voor de ontwikkeling van 10 zorgcampussen	Ontwikkeling	Duitsland	10/09/2020	-	200	5%	2022-2024	30 jaar - NNN	Hoofdhuur met Specht Gruppe ⁴
Nederland				19	25				
Het Gouden Hart Lelystad	Acquisitie & ontwikkeling	Lelystad	17/07/2020	3	9	5,5%	-	20 jaar - NNN	Senior Living ⁵
U-center	Acquisitie	Epen	09/09/2020	10	-	6%	-	20 jaar - NNN	U-center
LLT Almere Buiten	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	14/09/2020	2,5	6,5	5,5%	Q1 2022	20 jaar - NNN	Lang Leve Thuis
Martha Flora Goes	Acquisitie & ontwikkeling	Goes	21/09/2020	2	5	5,5%	Q1 2022	25 jaar - NNN	Martha Flora
Martha Flora Hulsberg	Acquisitie & ontwikkeling	Hulsberg	21/09/2020	1,5	4,5	5,5%	Q4 2021	25 jaar - NNN	Martha Flora
Verenigd Koninkrijk ³				18	30				
Priesty Fields Care Home	Forward purchase	Congleton	24/07/2020	-	14	6%	Q1 2021	30 jaar - NNN	Handsale
Richmond Manor	Acquisitie	Amphill	13/08/2020	18	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	24/09/2020	-	16	5,5%	Q1 2021	25 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
Finland				2	10				
2 projecten	Ontwikkeling	Finland	07/2020	-	10	6,5%	2021	NN-contracten	Meerdere huurders
Jyväskylä Sulkulantie	Acquisitie	Jyväskylä	31/07/2020	2	-	6,5%	-	15 jaar - NN	Vetrea
Zweden ³				-	3				
Upplands Väsby Havregatan	Ontwikkeling	Upplands Väsby	09/2020	-	3	6,5%	Q3 2021	15 jaar - NN	Norlandia
Totaal				78	277				

¹ De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen. Deze investeringen genereren huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in de pipeline van projecten en renovaties (zie bijlage 1 op pagina 15).

³ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

⁴ Uiteindelijk zullen de campussen worden geëxploiteerd door een gediversifieerde pool van professionele private en non-profit zorgexploitanten.

⁵ Korian-groep.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Opleveringen in Duitsland, Finland en Zweden

In de loop van het vijfde trimester werden uit de pipeline nog twee ontwikkelingsprojecten in Duitsland, elf ontwikkelingsprojecten in Finland en één ontwikkelingsproject in Zweden opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken. Het totale budget van alle projecten die over de loop van het vijfde trimester werden voltooid, bedraagt ca. 65 miljoen €. De sites staan in de onderstaande tabel opgelijst.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				21			
Seniorenquartier Beverstedt	Ontwikkeling	Beverstedt	15/07/2020	10	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Pflege-campus Plauen	Ontwikkeling	Plauen	05/09/2020	11	5,5%	25 jaar - NN	Aspida
Finland				39			
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Ontwikkeling	Vaasa	07/2020	5	9%	15 jaar - NN	Kunta
Koy Tuusulan Isokarhunkierro, hoiva	Ontwikkeling	Tuusula	07/2020	6	6,5%	20 jaar - NN	Norlandia
Koy Tuusulan Isokarhunkierro, päiväkot	Ontwikkeling	Tuusula	07/2020	2	6%	15 jaar - NN	Norlandia
Koy Rovaniemen Santamäentie	Ontwikkeling	Rovaniemi	07/2020	4	8,5%	20 jaar - NN	Kunta
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	07/2020	2	8%	15 jaar - NN	Pilke
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	Ontwikkeling	Lehmo	07/2020	2	7,5%	15 jaar - NN	Pilke
Koy Lahden Kurenniityntie	Ontwikkeling	Villahde	07/2020	2	8,5%	15 jaar - NN	Peikometsä
Koy Ulvilan Kulmalantie	Ontwikkeling	Ulvila	07/2020	3	6,5%	15 jaar - NN	Hoivahotellit
Koy Iisalmen Satamakatu	Ontwikkeling	Lisalmi	08/2020	7	6%	15 jaar - NN	Vetrea
Kangasalan Hilmanhovi, laajennus	Ontwikkeling	Kangasala	08/2020	1	7,5%	15 jaar - NN	Ikifit
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Ontwikkeling	Järvenpää	08/2020	5	6%	25 jaar - NN	Kristillinen Koulu
Zweden ²				5			
Eskilstuna Mesta	Ontwikkeling	Eskilstuna	08/2020	5	7%	15 jaar - NN	British Mini
Totaal				65			

¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken.

² Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

2.2. Investerings en opleveringen na 30 september 2020

- Investerings in België

Na 30 september 2020 heeft Aedifica twee woonzorgcentra in België verworven voor een totaalbedrag van 36 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €)	Brutohuurrendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
België				36	-				
Familiehof	Acquisitie	Schelle	01/10/2020	14	-	4,5%	-	30 jaar - NNN	Astor
Le Jardin Intérieur	Acquisitie	Frasnes-lez-Anvaing	30/10/2020	22	-	4,25%	-	27 jaar - NNN	Orelia
Totaal				36	-				

¹ De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen. Deze investeringen genereren huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).

- Oplevering in Nederland

Na 30 september 2020 werd nog één ontwikkelingsproject uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Nederland				2			
Villa Casimir	Herontwikkeling	Roermond	01/10/2020	2	6%	20 jaar - NNN	Senior Living ²
Totaal				2			

¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken.

² Korian-groep.



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.3. Beheer van de financiële middelen

In de loop van de eerste vijftien maanden van het lopende boekjaar dat zal eindigen op 31 december 2020, heeft Aedifica haar financiële middelen verstevigd. Dat deed de Groep o.a. door het afsluiten van nieuwe langlopende bankfinancieringen met vervaldagen tussen 2024 en 2026 voor een totaalbedrag van 240 miljoen €, waarvan 50 miljoen € werd afgesloten eind augustus 2020. Daarnaast werd er door de Europese Investeringsbank een bijkomend investeringskrediet van 20 miljoen € dat loopt tot 2035 toegekend aan Hoivatilat Oyj. Bovendien heeft Aedifica in het kader van haar thesauriebewijzen-programma twee private plaatsingen voltooid, de eerste plaatsing van 40 miljoen € met een looptijd van 7 jaar tegen een coupon van 1,466% gebeurde in juni 2020, de tweede plaatsing van 12 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 1,85% gebeurde in juli 2020. Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortetermijnschuldpapier bedraagt 254 miljoen € op 30 september 2020. Rekening houdend met de opbrengst van de kapitaalverhoging wordt deze liquiditeit na aftrek van het kortetermijnschuldpapier geraamd op 500 miljoen €.

Het overbruggingskrediet dat werd afgesloten om de acquisitie van de aandelen in Hoivatilat Oyj te financieren en om het overbruggingskrediet in Britse pond⁵ (dat tijdens het huidige boekjaar zou vervallen) te herfinancieren, werd verlengd tot oktober 2021. Het opgehaalde kapitaal van de kapitaalverhoging van april 2020 werd aangewend om 203 miljoen € terug te betalen van het overbruggingskrediet. Het openstaande bedrag van de EUR-tranche van het overbruggingskrediet (97 miljoen €) werd volledig terugbetaald met de opbrengst van de kapitaalverhoging die op 27 oktober 2020 werd afgerond (zie sectie 2.3.1 hieronder).

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldaten van Aedifica's financiële schulden er op 30 september 2020 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2020	203	203	197
31/12/2021	490	465 ³	58
31/12/2022	121	51	-
31/12/2023	285	149	-
31/12/2024	269	249	-
31/12/2025	556	352	-
>31/12/2025	379	326	67
Totaal op 30 september 2020	2.303	1.795	321
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,3	4,5	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2020 (1,0961 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet.

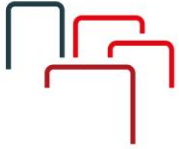
³ Van dit bedrag werd reeds 97 miljoen € terugbetaald met de opbrengst van de kapitaalverhoging van 27 oktober 2020.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 30 september 2020 4,5 jaar.

2.3.1. Kapitaalverhoging van 459 miljoen €

Op 14 oktober 2020 kondigde Aedifica een openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen aan in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare

⁵ Dit overbruggingskrediet in Britse pond werd afgesloten om de acquisitie te financieren van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk die eind januari 2019 werd voltooid.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

toewijzingsrechten voor een brutobedrag van ca. 459 miljoen €. De Vennootschap heeft aldus op 27 oktober 2020 5.499.373 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 83,50 € per aandeel, hetzij 459.197.645,50 € (inclusief uitgiftepremie). Die nieuwe aandelen zijn uitgegeven met coupon nr. 27 aangehecht, die recht geeft op een pro rata temporis dividend voor het lopende (verlengde) boekjaar met ingang vanaf 27 oktober 2020. Binnen het kader van deze transactie werd op 15 oktober 2020 coupon nr. 26 onthecht die het recht op het pro rata temporis dividend over het lopende boekjaar voor de periode van 1 juli 2020 tot en met 26 oktober 2020 vertegenwoordigt.

Na deze transactie bedraagt het totale aantal aandelen van Aedifica 32.996.242 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 870.697.700,20 €.

2.3.2. Inbreng in natura van 39 miljoen €

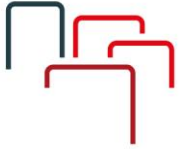
Op 9 juli 2020 werd de acquisitie van zorgcampus Klein Veldekens in Geel uitgevoerd via de inbreng in natura van de gebouwen en de grondpositie in Aedifica NV. De conventionele aanschaffingswaarde bedroeg ca. 39 miljoen €. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 435.596 nieuwe Aedifica-aandelen ten gevolge van een kapitaalverhoging door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. De nieuwe aandelen zijn beursgenoteerd sinds 10 juli 2020 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor het lopende boekjaar van 28 april 2020 tot en met 31 december 2020 (coupon nr. 24 en volgende coupons).

2.4. Covid-19 impact

Als bedrijf dat zeer dicht bij de zorgsector staat, voelt Aedifica zich nauw betrokken bij de bewoners van haar zorggebouwen en de teams die voor hen zorgen. Aedifica wil het zorgpersoneel bedanken voor het uitzonderlijke werk dat ze verrichten nu het coronavirus opnieuw aan kracht wint in Europa. Sinds de uitbraak van de pandemie in de eerste helft van het jaar heeft Aedifica de continuïteit van haar activiteiten gegarandeerd en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders beschermd. Thuiswerk werd de norm voor het Aedifica-team, terwijl de operationele teams in nauw contact blijven met de huurders.

De pandemie had op 30 september geen materiële impact op de resultaten van de Groep. Aedifica's residentiële zorggebouwen blijven dankzij de strikte beschermingsmaatregelen volledig operationeel. De impact van Covid-19 op de bezettingsgraad wordt permanent opgevolgd, maar de huurbetalingen blijven stabiel en er zijn tot op heden geen aanwijzingen die de huurbetalingscapaciteit van de exploitanten in het gedrang zou brengen. Bovendien hebben (lokale) overheden in verschillende landen hulpprogramma's goedgekeurd om mogelijke extra kosten van zorgexploitanten te dekken die voortvloeien uit de Covid-19-maatregelen. In Aedifica's Finse kinderdagverblijven was de bezettingsgraad sterk gedaald tijdens de lockdown voor de zomer. De start van het nieuwe schooljaar midden augustus heeft een positieve impact op de bezettingsgraad, waardoor die terug gestegen is naar het gebruikelijke niveau (kinderdagverblijven vertegenwoordigen slechts 8% van de jaarlijkse contractuele huurgelden).

De investeringsmarkt blijft actief, de fundamentele kenmerken van zorgvastgoed (vergrijzing, consolidatie, publieke financiering) blijven immers intact en worden mogelijk zelfs versterkt door de huidige crisis. Aedifica analyseert een aantal nieuwe investeringsopportuniteiten en hoewel het investeringsritme door de pandemie vertraagd was, heeft de Groep sinds juli een reeks nieuwe investeringen aangekondigd en uitgevoerd. Bovendien wordt er opnieuw op volle capaciteit gewerkt aan de werven van Aedifica's ontwikkelingsprojecten in alle zes landen waar de Groep actief is.



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.5. Guidance en dividend

Rekening houdend met de resultaten op 30 september 2020, de reeds uitgevoerde investeringen en de verlenging van het lopende boekjaar⁶ (dat gestart is op 1 juli 2019) tot en met 31 december 2020, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten op 31 december 2020 geraamd op 257 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings* van 157 miljoen €. Door het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen van april, juli en oktober 2020 worden de EPRA Earnings* per aandeel geraamd op 5,92 € per aandeel. Op 30 september 2020 liggen de EPRA Earnings* licht boven het vooropgestelde budget, mede dankzij hogere huurinkomsten onder invloed van een gunstigere wisselkoers en het efficiënte beheer van de onkosten. Door de Covid-19-pandemie blijft weliswaar meer dan gebruikelijke voorzichtigheid rond vooruitzichten geboden.

Voor het volledige verlengde boekjaar stelt de raad van bestuur een brutodividend voor van 4,60 €. Het (slot)dividend over het verlengde boekjaar wordt in mei 2021 uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 11 mei 2021. Aedifica's raad van bestuur heeft beslist om, in afwachting van het slotdividend, een interimdividend aan de aandeelhouders uit te keren over de periode van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020, dat op 7 oktober 2020 werd uitbetaald. Het bruto-interimdividend bedroeg 3,00 € per aandeel (een stijging van 7% ten opzichte van het dividend over het boekjaar 2018/2019). Voor de periode van 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020 wordt een brutodividend voorgesteld van 1,60 € per aandeel (verdeeld over coupon nr. 26 (1,03 € bruto) en coupon nr. 27 (0,57 € bruto)).

2.6. Andere gebeurtenissen

- Aedifica opgenomen in de GPR 250 Index en GPR 250 REIT Index

Sinds 21 september 2020 is Aedifica opgenomen in de GPR 250 Index en GPR 250 REIT Index. Global Property Research (GPR) verzamelt in deze indexen de 250 meest liquide beursgenoteerde vastgoedaandelen ter wereld. Door de opname in deze indexen verankert Aedifica zich eens te meer als marktreferentie in beursgenoteerd Europees zorgvastgoed.

- Aedifica wint EPRA BPR & sBPR Gold Awards

In september 2020 won Aedifica voor het zesde jaar op rij de 'EPRA BPR Gold Award' voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2018/2019). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Daarnaast werd Aedifica's duurzaamheidsverslag over de inspanningen die de Groep deed op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen in 2019 (gepubliceerd in mei 2020), bekroond met de 'EPRA sBPR Gold Award', nadat het duurzaamheidsverslag vorig jaar al een 'EPRA sBPR Silver Award' en de 'EPRA sBPR Most Improved Award' gewonnen had.

- Aedifica versterkt haar team in België met een country manager

Om Aedifica's groeiverhaal in België duurzaam verder te zetten, versterkt de Groep haar Belgisch team met een country manager. In die functie ziet Stéphanie Lomme sinds november 2020 toe op het beheer van de portefeuille en de groei van de Groep in de Belgische markt. Ze neemt ook de leiding over het Belgische asset & property management team op zich. Stéphanie is sinds december 2019 aan de slag bij Aedifica als Senior Asset Manager Belgium en heeft in die tijd al uitgebreid ervaring opgedaan met

⁶ Zie persbericht van 8 juni 2020 met betrekking tot de buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

de Belgische portefeuille, de huurders en de werking van de Groep. Vóór ze deel werd van het Aedifica-team, bouwde ze 10 jaar lang haar carrière uit bij KBC Bank, waar ze als Corporate Relationship Manager en Senior Banker vooral beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in portefeuille had.

3. Omzet van het 5^{de} kwartaal 2019/2020

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het vijfde kwartaal van het lopende boekjaar (1 juli 2020 tot en met 30 september 2020) bedraagt 47,3 miljoen €, een stijging van ca. 35% in vergelijking met de omzet van 35,1 miljoen € op 30 september 2019.

Over de eerste vijf kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2019 tot en met 30 september 2020) bedraagt de geconsolideerde omzet 210,8 miljoen €, een stijging van ca. 20% in vergelijking met de pro rata herberekende geconsolideerde omzet op 30 september 2019.

Onderstaande tabel toont Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land. Door de verlenging van het boekjaar met zes maanden tot en met 31 december 2020 en om de vergelijking met de voorgaande periode mogelijk te maken, werd de variatie bij ongewijzigde portefeuille* berekend op een periode van negen maanden.

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	K4	K5	30/09/2020
België	14.194	14.260	14.310	14.235	14.610	71.609
Duitsland	6.497	7.052	8.567	8.913	8.956	39.985
Nederland	5.227	5.683	5.770	5.964	6.284	28.928
Verenigd Koninkrijk	9.204	9.853	10.672	10.457	10.426	50.612
Finland	-	-	5.893	6.615	6.989	19.497
Zweden	-	-	-	47	77	124
Totaal	35.122	36.848	45.212	46.231	47.341	210.754

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2020.01 - 2020.03	2020.04 - 2020.06	2020.07 - 2020.09	01/01/2020 - 30/09/2020	01/01/2019 - 30/09/2019	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
België	14.310	14.235	14.610	43.155	46.609	+1,3%	-7,4%
Duitsland	8.567	8.913	8.956	26.436	17.817	+1,6%	+48,4%
Nederland	5.770	5.964	6.284	18.018	14.019	+2,1%	+28,5%
Verenigd Koninkrijk	10.672	10.457	10.426	31.555	24.291	+1,0% °	+29,9%
Finland	5.893	6.615	6.989	19.497	-	-	-
Zweden	-	47	77,41	124	-	-	-
Totaal	45.212	46.231	47.341	138.784	102.737	+1,6%	+35,1%

° Bij de berekening van de variatie bij ongewijzigde portefeuille* in het Verenigd Koninkrijk werd er geen rekening gehouden met de gebouwen die vroeger door de Four Seasons-groep werden geëxploiteerd.

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten toont de relevantie aan van Aedifica's investeringsstrategie en kan worden toegeschreven aan het grote aantal sites dat Aedifica aan zijn portefeuille heeft toegevoegd in de loop van het voorbije jaar, door de voltooiing van nieuwe acquisities en de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit de pipeline.

De negatieve variatie van de huurinkomsten in België wordt verklaard door de desinvestering van de niet-strategische delen van de portefeuille (appartementengebouwen en hotels) die aan het einde van het vorige boekjaar werd afgerond. Aangezien al die niet-strategische gebouwen in België gelegen zijn, heeft hun desinvestering enkel een impact op de Belgische huurinkomsten. Bij ongewijzigde portefeuille zijn de Belgische huurinkomsten tijdens de periode van januari tot en met september 2020 echter gestegen (+1,3%).



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

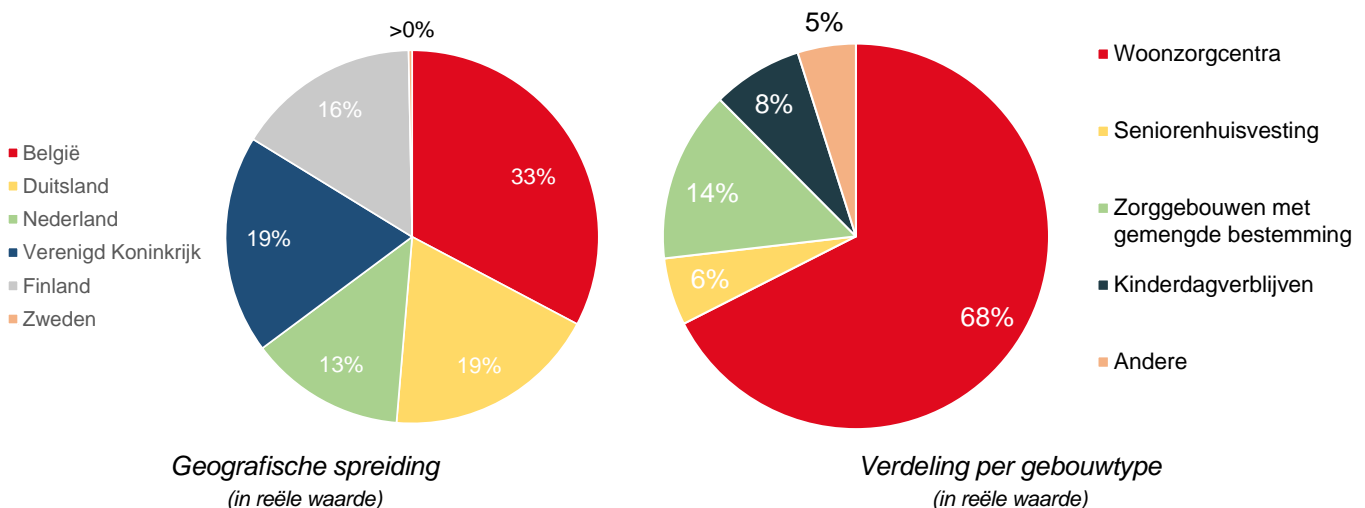
4. Patrimonium op 30 september 2020

Tijdens de eerste vijf kwartalen van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁷ met ca. 1.187 miljoen € gestegen van 2.321 miljoen € tot 3.508 miljoen €. Deze waarde van 3.508 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁸ (3.362 miljoen €) en de projectontwikkelingen (146 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 48% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens de eerste vijf kwartalen gerealiseerd werden (zie sectie 2.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+29,5 miljoen € of +1,3% over de eerste vijf kwartalen). De waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +21,7 miljoen € (+1,0%);
- Duitsland: +17,6 miljoen € (+0,8%);
- Nederland: +4,8 miljoen € (+0,2%);
- Verenigd Koninkrijk: -3,9 miljoen € (-0,2%);
- Finland: -10,6 miljoen € (-0,5%);
- Zweden: -0,1 miljoen € (-0,0%).

De waardedaling van de Finse portefeuille komt voort uit een voorzichtige houding van de vastgoedexpert voor de waardering van de kinderdagverblijven die te kampen hadden met lagere bezettingsgraden tijdens de lockdown vóór de zomer (zie sectie 2.4 over Covid-19).

Op 30 september 2020 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 473 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit meer dan 33.000 bewoners en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.645.000 m².



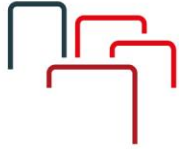
De **globale bezettingsgraad**⁹ van de portefeuille bedraagt 100% op 30 september 2020.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 19,5 jaar.

⁷ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁸ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 45 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁹ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Brutorendement per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Aangezien tot vorig boekjaar het brutorendement van de portefeuille per activiteitssector werd gecommuniceerd, wordt er hieronder een tabel opgenomen waarin het brutorendement wordt voorgesteld volgens de vroegere methode, zodat de brutorendementen historisch vergeleken kunnen worden.

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,8%.

30/09/2020

(x1.000€)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{***}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten op gronden	Vastgoedbeleggingen ^{***}
Reële waarde	1.086.105	616.802	447.330	628.301	528.380	10.150	3.317.068	146.126	45.176	3.508.370
Jaarlijkse contractuele huurgelden	58.761	35.591	25.716	42.496	29.709	580	192.853	-	-	-
Brutorendement (%) ^{**}	5,4%	5,8%	5,7%	6,8%	5,6%	5,7%	5,8%	-	-	-

30/09/2020

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{***}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten op gronden	Vastgoedbeleggingen ^{***}
Reële waarde	3.317.068	-	-	3.317.068	146.126	45.176	3.508.370
Jaarlijkse contractuele huurgelden	192.853	-	-	192.853	-	-	-
Brutorendement (%) ^{**}	5,8%	-	-	5,8%	-	-	-

30/09/2019

(x1.000€)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{***}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten van gronden	Vastgoedbeleggingen ^{***}
Reële waarde	1.041.906	434.830	400.610	533.914	-	-	2.411.260	51.672	0	2.462.932
Jaarlijkse contractuele huurgelden	57.006	25.839	22.912	36.853	-	-	142.611	-	-	-
Brutorendement (%) ^{**}	5,5%	5,9%	5,7%	6,9%	-	-	5,9%	-	-	-

30/06/2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{***}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten van gronden	Vastgoedbeleggingen ^{***}
Reële waarde	2.269.744	-	-	2.269.744	51.205	-	2.320.949
Jaarlijkse contractuele huurgelden	133.739	-	-	133.739	-	-	-
Brutorendement (%) ^{**}	5,9%	-	-	5,9%	-	-	-

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

^{oo} Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België, het Verenigd Koninkrijk en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

^{ooo} Inclusief activa bestemd voor verkoop*.



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2020

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 2018/2019 in oktober 2019¹¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 65,16 € op 30 september 2020 (57,96 € per aandeel op 30 juni 2019).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/09/2020	30/06/2019
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	65,16	57,96
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,94	-2,05
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019	63,21	55,90
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	27.496.869	24.601.158
Aantal aandelen	30/09/2020	30/06/2019
Aantal aandelen in omloop ^o	27.496.869	24.601.158
Totaal aantal aandelen	27.496.869	24.601.158
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{ooo}	27.496.869	24.601.158
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	25.518.972	19.274.471
Aantal dividendrechten ^o	27.496.869	19.365.386

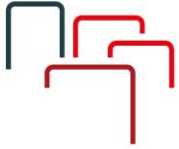
^o Na aftrek van de eigen aandelen.

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

^{ooo} 2.460.115 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 28 april 2020 en 413.816 nieuwe aandelen op 9 juli 2020. Deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 28 april 2020.

¹⁰ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,94 € per aandeel op 30 september 2020 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 53,5 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 60,16 € per aandeel op 30 juni 2019 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2019 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,20 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2019 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2020. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 54 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2019 (24.601.158).



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

7. Corporate governance

7.1. Wijziging in het management

Op 31 oktober 2020 heeft mevrouw Laurence Gacoin haar mandaten als COO en bestuurder van Aedifica beëindigd¹². Mevrouw Gacoin begon haar carrière bij Aedifica in januari 2015 als Chief Operating Officer en verlaat de Groep voor een nieuwe professionele opportuniteit in een andere sector. De raad van bestuur bedankt mevrouw Gacoin voor haar bijdrage aan het internationale groeitraject dat de Aedifica-Groep de voorbije jaren gerealiseerd heeft.

De raad van bestuur en het managementcomité hebben de nodige overgangsmaatregelen genomen om het vertrek van mevrouw Gacoin op te vangen. Aedifica beschikt over een ervaren en toegewijd Operations team, waardoor de normale werking van de Groep in de komende maanden verzekerd is.

7.2. Aftredende bestuurders

Op 26 oktober 2020 zijn de mandaten van mevrouw Adeline Simont en de heer Eric Hohl vervallen. De raad van bestuur wil de aftredende bestuurders hartelijk bedanken voor hun toewijding en hun bijdrage aan het succes van Aedifica.

8. Financiële kalender¹³

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 31.12.2020	24/02/2021
Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	Maart 2021
Gewone algemene vergadering 2021	11/05/2021
Tussentijdse verklaring 31.03.2021	12/05/2021
Betaling slotdividend m.b.t. het boekjaar 2019/2020 ¹⁴	Vanaf 18/05/2021
Halfjaarlijkse resultaten 30.06.2021	11/08/2021
Tussentijdse verklaring 30.09.2021	10/11/2021

¹² Zie persbericht van 27 augustus 2020.

¹³ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

¹⁴ Het slotdividend zal verdeeld worden over de coupons nr. 26 (pro rata temporis dividend voor de periode van 1 juli 2020 tot en met 26 oktober 2020; onthecht op 15 oktober 2020) en nr. 27 (pro rata temporis dividend voor de periode van 27 oktober 2020 tot en met 31 december 2020; coupon nr. 27 zal worden onthecht op 14 mei 2021).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 470 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden, met een waarde van meer dan 3,5 miljard €.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019) onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De marktkapitalisatie bedroeg op 12 november 2020 ca. 3,2 miljard €.

Aedifica is opgenomen in de EPRA- en Stoxx Europe 600-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

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 494 573 115
ingrid.daerden@aedifica.eu

Bob Boeckx

Copywriter financial communication

T +32 496 279 979
bob.boeckx@aedifica.eu

Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag

www.aedifica.eu





PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Lopende projecten en renovaties op 30 september 2020

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/09/2020	Nog uit te voeren
Lopende projecten		451	126	325
Oplevering 2020		58	50	8
BE		7	5	2
Kasteelhof	Senior Living Group	3	2	1
Résidence Aux Deux Parcs	Senior Living Group	3	3	0
DE		1	0	0
Residenz Zehlendorf (fase 2)	EMVIA	1	0	0
NL		30	27	3
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	7	6	2
Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	3	1
Villa Casimir ²	Senior Living	2	2	0
LTS Winschoten (fase 1) ²	Stichting Oosterlengte	16	16	0
FI		21	18	4
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	6	1
Finland – pipeline 'zorggebouwen met gemengde bestemming'	Meerdere huurders	14	11	3
Oplevering 2021		310	74	236
BE		9	4	5
De Duinpieper	Dorian groep	3	2	0
Sorgvliet	Senior Living Group	5	2	3
Plantijn (fase 4)	Armonea	2	0	2
DE		142	37	105
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	1	15
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	2	6
Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	7	8
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	2	13
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	5	8
Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	8	7
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	11	17
NL		42	9	33
Natorium	Stepping Stones Home & Care	3	0	3
Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	4	16
Villa Nuova ²	Stepping Stones Home & Care	5	3	2
Vinea Domini ²	Senior Living	3	1	2
LTS Winschoten (fase 2) ²	Stichting Oosterlengte	1	1	0
Martha Flora Dordrecht	Martha Flora	5	0	4
Martha Flora Hulsberg	Martha Flora	5	0	5
UK		9	1	8
Burlington-projecten	Burlington	2	1	2
Blenheim MMCG	Maria Mallaband Care Group	6	0	6
FI		98	17	81
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	14	2	12
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	37	4	32
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	47	11	36
SE		10	6	4
Zweden – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	10	6	4



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/09/2020	Nog uit te voeren
Oplevering 2022		64	2	62
BE		6	0	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	0	5
DE		25	1	24
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Rosengarten	Vitanas	8	0	8
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	1	9
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
NL		29	1	28
Hilversum SVE	Hilverzorg	9	0	9
HGH Lelystad	Senior Living	9	1	8
LLT Almere Buiten	Lang Leve Thuis	7	0	7
Martha Flora Goes	Martha Flora	5	0	5
UK		1	0	1
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
FI		4	0	4
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	4	0	4
Oplevering 2023		19	0	18
DE		10	0	9
Am Schäfersee	Vitanas	10	0	9
NL		9	0	9
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	0	9
Projecten/forward purchases onder opschortende voorwaarden		323	0	323
Oplevering 2020		12	0	12
BE		12	0	12
Rembertus	Armonea	12	0	12
Oplevering 2021		39	0	39
DE		9	0	9
SARA Seniorenresidenz Haus III	SARA	9	0	9
UK		30	0	30
Hailsham	Hamberley Care	16	0	16
Priesty Fields	Handsale	14	0	14
Oplevering 2022		132	0	132
DE		132	0	132
Specht Gruppe pipeline 1 (2022) ³	EMVIA	56	0	56
Specht Gruppe pipeline 2 (2022) ⁴	Specht Gruppe	76	0	76
Oplevering 2023		11	0	11
UK		11	0	11
Guysfield	Caring Homes	11	0	11
Oplevering 2024		130	0	130
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁴	Specht Gruppe	130	0	130
Acquisities onder opschortende voorwaarden		7	0	7
Oplevering 2021		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Grondreserve		2	2	0
BE		2	2	0
Terrein Bois de la Pierre	-	2	2	0
TOTAAL PIPELINE		783	128	655
Variatie van de reële waarde		-	5	-
Afrondingen		-	3	-
Bedrag op de balans			136	

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2020 (1,0961 £/€ en 10,5713 SEK/€).

² 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.

³ Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁴ Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

Van het totale investeringsbudget werd na 30 september 2020 reeds 2 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van de herontwikkeling van Villa Casimir in Nederland (zie sectie 2.2 hierboven).



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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.

2.1. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	30/09/2020	30/06/2019
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.310.226	2.264.504
+ Gebruiksrechten op gronden	45.176	-
+ Projectontwikkelingen	146.126	51.205
Vastgoedbeleggingen	3.501.528	2.315.709
+ Activa bestemd voor verkoop	6.842	5.240
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	3.508.370	2.320.949
- Projectontwikkelingen	-146.126	-51.205
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	3.362.244	2.269.744

2.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

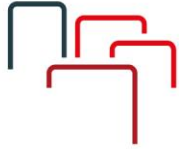
Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen te illustreren na eliminatie van de gevolgen van wijzigingen in de vastgoedportefeuille. Door de verlenging van het boekjaar met zes maanden tot en met 31 december 2020 en om de vergelijking met de voorgaande periode mogelijk te maken, werden de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* berekend op een periode van negen maanden.

(x 1.000 €)	01/01/2020 - 30/09/2020	01/01/2019 - 30/09/2019
Huurinkomsten	138.784	102.737
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-46.575	-11.780
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	92.209	90.957

2.3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatemaatstaf die gebruikt wordt 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 moedervennootschap' zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten.

(x 1.000 €)	30/09/2020	30/06/2019
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1.738.194	1.429.549
- Effect van de uitkering van het dividend 2018/2019	0	-54.223
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2018/2019	1.738.194	1.375.326
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	53.456	50.533
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.791.650	1.425.859



13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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*

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30/09/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	1.738.194	1.375.325
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	63,21	55,90
Invloed 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	1.738.194	1.375.325
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	53.456	50.533
(v.a) Uitgestelde belastingen	70.301	11.848
(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)	1.861.951	1.437.706
Aantal aandelen	27.496.869	24.601.158
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	67,72	58,44

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2019 werden vermindert met 54.223 k€ (€2,20 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 september 2020. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.4.2. EPRA NNAV*

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30/09/2020	30/06/2019
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.861.951	1.437.706
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-53.456	-50.533
(ii) Reële waarde van de schuld	-6.894	-7.329
(iii) Uitgestelde belastingen	-70.301	-11.848
EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)	1.731.300	1.367.996
Aantal aandelen	27.496.869	24.601.158
EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	62,96	55,61

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2019 werden verminderd met 54.223 k€ (€2,20 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 september 2020. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019.