

2 september 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')

Tussentijds financieel verslag

Resultaten twaalfmaandsperiode 30 juni 2020

- EPRA Earnings* stijgen naar 100,1 miljoen € op 30 juni 2020 (+39% t.o.v. 30 juni 2019), ofwel 4,00 €/aandeel op 30 juni 2020 (+7% t.o.v. 30 juni 2019)
- Huurinkomsten stijgen naar 163,4 miljoen € op 30 juni 2020 (+38% t.o.v. 30 juni 2019) door de groei van de portefeuille
- Aedifica en Hoivatilat bundelen hun krachten in Noord-Europa: Aedifica verwerft via een openbaar overnamebod Hoivatilat Oyj, een Finse zorgvastgoedinvesteerder met een build-and-hold-strategie, en stap in de Finse en Zweedse markt
- Vastgoedportefeuille* van 3,4 miljard € op 30 juni 2020, een stijging van meer dan 1.045 miljoen € t.o.v. 30 juni 2019 (+45%)
- 454 zorgvastgoedsites voor bijna 32.000 bewoners verspreid over zes landen:
 - 1.046 miljoen € in België (78 sites)
 - 610 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (96 sites)
 - 590 miljoen € in Duitsland (71 sites)
 - 516 miljoen € in Finland (153 sites)
 - 426 miljoen € in Nederland (54 sites)
 - 4 miljoen € in Zweden (2 sites)
- Pipeline van 590 miljoen € aan acquisities, bouw- en renovatieprojecten
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 20 jaar en 100% bezettingsgraad
- Schuldgraad van 50,1% op 30 juni 2020
- Eerste succesvolle plaatsing van een obligatie ten bedrage van 40 miljoen € onder de Sustainable Finance Framework
- Uitkering van een interimdividend over de eerste twaalf maanden van het (verlengde) boekjaar, (3,00 € bruto per aandeel, een stijging van 7% t.o.v. het dividend over het boekjaar 2018/2019)
- Vooruitzichten voor het verlengde boekjaar tot 31 december 2020: voorgesteld brutodividend (na aftrek van het bovenvermelde interimdividend) van 1,60 € per aandeel

* Alternatieve prestatiemaatstaf (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 prestatiemaatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit tussentijds financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatiemaatstaven 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 toelichting 15 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hierna.



I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2019

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 tijdens de Covid-19-pandemie. De Groep heeft een aantal acties ondernomen om de zorgteams en de bewoners van haar gebouwen te ondersteunen en zal ook in de toekomst blijven kijken wat ze kan doen om te helpen.

Ondanks de pandemie, zet Aedifica opnieuw sterke resultaten neer en heeft de Groep zijn positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigd. Het Aedifica-aandeel werd opgenomen in de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels, en de internationale expansie van de Groep zette zich onverminderd voort door de talrijke acquisities en opleveringen die de voorbije maanden plaatsvonden.

COVID-19

Na het uitbreken van de Covid-19-pandemie heeft Aedifica verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te garanderen en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders te beschermen. Thuiswerk werd de norm voor het Aedifica-team, terwijl de operationele teams in nauw contact blijven met de huurders.

De pandemie had op 30 juni geen materiële impact op de resultaten van de Groep. Aedifica's residentiële zorggebouwen blijven ondanks – en mede 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 dat de eventuele 'oversterfte' 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. 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 7% 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.

EUROPESE EXPANSIE

Minder dan een jaar na haar intrede op de Britse markt in februari 2019, heeft Aedifica nogmaals haar internationale ambities getoond door de overname van Hoivatilat (zie sectie 3.1 hierna), een Finse zorgvastgoedinvesteerder die actief is in Finland en Zweden. Rekening houdend met Aedifica's track record op het vlak van internationale groei en Hoivatilat's succesvolle build-and-hold-strategie, biedt deze mijlpaaltransactie een uitgelezen basis voor de toekomstige groei van de Groep in Noord-Europa en de verdere verankering van Aedifica als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Aedifica's internationale ambities kwamen niet alleen tot uiting door de overname in Noord-Europa. Tijdens de eerste twaalf maanden van het huidige boekjaar (dat tot 31 december 2020 verlengd werd) heeft de Groep ca. 527 miljoen € aan investeringen aangekondigd of uitgevoerd in 55 zorgvastgoedsites in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland. Daarnaast werden in alle zes landen waar Aedifica actief is in totaal 22 projecten uit de investeringspipeline afgerond ten bedrage van ca. 116 miljoen €.

Alle investeringen die de voorbije maanden werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 454 sites met een capaciteit voor bijna 32.000 bewoners. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹ is met ca. 924 miljoen € gestegen (+41%) tot 3.193 miljoen € (tegenover 2.270 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 30 juni 2020 een totaal investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten van ca. 590 miljoen € (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag hierna). Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de ontwikkelingsprojecten die gerealiseerd zullen worden over een periode van drie jaar en de investeringen die sinds 1 juli 2020 zijn gerealiseerd en aangekondigd zal Aedifica's totale portefeuille op termijn de kaap van 3,9 miljard € bereiken.

ERKENNING VAN DE MARKT

Dat Aedifica's groeistrategie het vertrouwen van de markt blijft genieten, blijkt uit de kapitaalverhoging van 207 miljoen € via een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding' – ABB) die eind april 2020 werd afgerond en die op veel interesse van internationale institutionele investeerders kon rekenen.

De waardering van de markt komt ook tot uiting in de premie waarmee het aandeel van de Groep noteert: 52,9% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*, of een premie van 57,8% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Daarnaast werd het vertrouwen van de markt in het internationale groeitraject dat de Groep de voorbije jaren heeft afgelegd, ook bevestigd door de opname van het Aedifica-aandeel in de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De opname zorgt niet alleen voor meer zichtbaarheid, maar verhoogt ook de liquiditeit van het aandeel op de beurs.

SOLIDE RESULTATEN

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op het beheer van zijn bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huuromzet (+38%). De EPRA Earnings* zijn met 39% gestegen tot 100,1 miljoen € (tegenover 72,1 miljoen € op 30 juni 2019), hetzij 4,00 € per aandeel (tegenover 3,74 € op 30 juni 2019), een stijging van 7% rekening houdend met een groter aantal aandelen. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 105 miljoen € (tegenover 123 miljoen € op 30 juni 2019).

TOEKOMSTIGE GROEI

De voorbije periode heeft Aedifica bewezen dat het ook in een volatiel macro-economische klimaat zijn groeiambities waar kan maken en tijdens de resterende maanden van het boekjaar wil de Groep verdergaan op het ingeslagen pad. Diverse nieuwe investeringsopportuniteiten worden geanalyseerd. Ook zonder rekening te houden met nieuwe investeringen, wordt de toekomstige groei van de Groep verzekerd door de omvangrijke pipeline van investeringsprojecten. Door die combinatie van nieuwe investeringen en bestaande afspraken rond de acquisitie, renovatie, uitbreiding, herontwikkeling en bouw van talrijke sites, kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en haar positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen.

¹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 38 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Inleiding

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die duurzame vastgoedoplossingen biedt aan professionele exploitanten die zorg verlenen aan personen met een zorgvraag over heel Europa. Om haar missie te realiseren heeft Aedifica zich gespecialiseerd in investeringen in kwaliteitsvol Europees zorgvastgoed, met een bijzondere focus op de zorgbehoeften van ouderen.

Aedifica heeft zich de afgelopen jaren verankerd als referentie in de Europese beursgenoteerde vastgoedsector en heeft de ambitie om die positie de komende jaren verder uit te bouwen.

Door te investeren in kwalitatieve zorggebouwen die recurrente en geïndexeerde huurinkomsten genereren en een meerwaardepotentieel bieden, wil Aedifica zijn aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering bieden met een aantrekkelijk rendement.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels.

Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2019, dat werd opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. Investeringen en opleveringen sinds 1 juli 2019

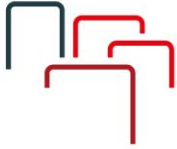
- Aedifica en Hoivatilat bundelen hun krachten in Noord-Europa²

In november 2019 bracht Aedifica (via haar Finse dochtervennootschap Aureit Holding Oy) een vrijwillig openbaar overnamebod uit op alle aandelen van Hoivatilat Oyj, een Finse zorgvastgoedinvesteerder die actief is in Finland en Zweden. Eind januari 2020 heeft Aedifica haar overnamebod op Hoivatilat afgerond, waardoor de Groep haar intrede deed op de Noord-Europese markt en een vijfde en zesde land aan haar portefeuille toevoegde. Naar aanleiding van de uitkoopprocedure voor de resterende Hoivatilat-aandelen heeft Aedifica op 15 mei 2020 100% van de aandelen verworven. De notering van Hoivatilat op Nasdaq Helsinki werd geschrapt ('de-listing'). Aedifica financierde deze transactie door middel van bestaande en nieuwe bankfinancieringen (zie sectie 3.4 hieronder).

Hoivatilat is een aantrekkelijke partner om in de Noord-Europese zorgvastgoedmarkt in te stappen met een hoogwaardige, specifiek voor zorgdoeleinden gebouwde portefeuille, een aanzienlijke pipeline van ontwikkelingsprojecten en een zeer ervaren managementteam. Het bedrijf heeft een build-and-hold strategie en ontwikkelt dus zelf de zorggebouwen die verhuurd worden. Voor Hoivatilat biedt deze transactie een uitgelezen kans om haar groeistrategie verder te zetten, zowel in Finland als in de andere landen van Noord-Europa.

Op 30 juni 2020 omvat Hoivatilat's opgeleverde portefeuille 153 zorggebouwen (woonzorgcentra, gespecialiseerde residentiële zorgcentra en kinderdagverblijven) in Finland ten bedrage van ca. 516 miljoen €, en 2 gespecialiseerde residentiële zorgcentra in Zweden van ca. 4 miljoen €. Daarnaast zijn er 33 ontwikkelingsprojecten in Finland en Zweden voor een bedrag van ca. 163 miljoen €.

² Zie persberichten van 4 november 2019, 27 november 2019, 5 december 2019 en 30 januari 2020 voor meer informatie.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Tijdens de eerste twaalf maanden van het boekjaar 2019/2020 heeft Aedifica investeringen in 55 zorgvastgoedsites uitgevoerd of aangekondigd voor een totaal bedrag van ca. 527 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				125	150				
Zur alten Linde Seniorenwohnpark Hartha	Acquisitie ⁵	Rabenau Tharandt	9/07/2019	18	-	6%	-	30 jaar - NN	EMVIA Living
Haus Steinbachhof Seniorenhaus Wiederitzsch	Acquisitie ⁵	Chemnitz Leipzig	9/07/2019	23	-	6%	-	19 jaar - NN 24 jaar - NN	Casa Reha ⁶ Convivo
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie	Wurzen	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 jaar - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Wohnstif am Weinberg	Acquisitie & renovatie	Kassel	29/10/2019	-	20	5,5%	In de loop van de komende 3 jaar	30 jaar - NN	Cosiq
Haus Wellengrund	Acquisitie & herontwikkeling	Stemwede	1/11/2019	3	8	6%	Q3 2020	30 jaar - NN	Argentum
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisitie & renovatie	Sulzbach- Rosenberg	6/11/2019	-	6	6%	In de loop van de komende 4 jaar	30 jaar - NN	Auriscare
Sonnenhaus Ramsloh Johanniter-Haus Lüdenscheid Quartier am Rathausmarkt	Acquisitie & bouw (Quartier am Rathausmarkt)	Ramsloh Lüdenscheid Bremervörde	17/12/2019	19	16	5%	Q3 2021 (Quartier am Rathausmarkt)	30 jaar - NN	Sonnenhaus Saterland Die Johanniter Specht Gruppe
Seniorenquartier Bremen Seniorenquartier Weyhe Seniorenquartier Langwedel Seniorenquartier Sehnde Vitanas-portefeuille (7 sites)	Acquisitie & ontwikkeling ³	Bremen Weyhe Langwedel Sehnde	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 jaar - NNN	EMVIA Living
	Acquisitie & renovatie	Berlin, Plön, Wankendorf, Ueckemünde	18/12/2019	57	35	>5%	2024	WAULT 23 jaar - NN	Vitanas
Nederland				69	32				
Rumah Saya	Acquisitie	Appeldoorn	9/07/2019	10	-	6%	-	15 jaar - NNN	Stichting Nusantara Zorg
Residentie La Tour Villa Casimir	Acquisitie & herontwikkeling	Roermond	9/07/2019	4	8	6%	2020	20 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep Senior Living ⁶ Senior Living ⁶
Vinea Domini	Acquisitie & herontwikkeling	Witmarsum	7/08/2019	1	3	6%	2020	25 jaar - NNN	Senior Living ⁶
Woonconcept-portefeuille (5 sites)	Acquisitie	Hoogeveen	28/08/2019	44	-	6,5%	-	WAULT 26 jaar - NN	NNCZ
Natorium	Uitbreiding	Velp	28/11/2019	2	3	6,5%	Q4 2021	20 jaar - NNN	Senior Living ⁶
Villa Nuova	Ontwikkeling	Vorden	29/11/2019	2	5	5,5%	Q1 2021	20 jaar - NNN	Senior Living ⁶
Hilversum SVE	Acquisitie & ontwikkeling	Hilversum	3/03/2020	4	8	6%	In de loop van de komende 3 jaar	20 jaar - NNN	Stichting Hilversum
Martha Flora Dordrecht	Acquisitie & ontwikkeling	Dordrecht	6/04/2020	2	5	5,5%	Q2 2021	25 jaar - NNN	Martha Flora
Verenigd Koninkrijk ⁴				100	12				
9 woonzorgcentra	Uitbreiding van 9 sites	Verenigd Koninkrijk	18/09/2019	-	12	7%	2020	NNN-contracten	Burlington Care MMCG
Hazel End Care home	Acquisitie	Bishop's Stortford	19/12/2019	15	-	6%	-	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
The Grange Deepdene Princess Lodge The Hawthorns Minster Grange Marham House	Acquisitie	Southall Dorking Swindon Southampton York	13/01/2020	71	-	6%	-	30 jaar - NNN	Bondcare Maria Mallaband Maria Mallaband Bondcare Maria Mallaband
	Acquisitie	Bury St Edmunds	6/03/2020	14	-	6%	-	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Finland				-	39				
4 projecten	Ontwikkeling	Finland	Q2 2020	-	39	6,5%	In de loop van de komende 2 jaar	NN-contracten	Meerdere huurders
Totaal				294	233				

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 of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in de pipeline van projecten en renovaties (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag op pagina 37).

³ Specht Gruppe fase III.

⁴ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

⁵ Deze acquisities werden reeds aangekondigd tijdens het boekjaar 2018/2019.

⁶ Korian-groep.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Opleveringen in elk van Aedifica's zes thuismarkten

In de loop van de eerste twaalf maanden werden 18 ontwikkelingsprojecten uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de werken. Daarnaast werden 4 acquisities voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden. Het totale budget van alle projecten en acquisities uit de pipeline die sinds 1 juli 2019 werden voltooid, bedraagt ca. 116 miljoen €. De sites staan in de onderstaande tabel opgelijst.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
België				3	-				
't Hoge III	Uitbreiding	Kortrijk	28/11/2019	2	-	6%	-	27 jaar - NNN	Senior Living Group ⁴
Plantijn III	Renovatie	Kapellen	17/12/2019	1	-	6%	-	27 jaar - NNN	Armonia ⁵
Duitsland				64	16				
Seniorenquartier Schwerin	Ontwikkeling	Schwerin	15/08/2019	11	-	5,5%	-	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenzentrum Weimar	Acquisitie	Weimar	1/10/2019	16	-	6%	-	25 jaar - NN	Azurit Rohr
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisitie & renovatie	Sulzbach-Rosenberg	1/01/2020	5	1	6%	In de loop van de komende 4 jaar	30 jaar - NN	Auriscare
Seniorenquartier Kaltenkirchen	Ontwikkeling	Kaltenkirchen	16/01/2020	15	-	5,5%	-	30 jaar - NN	EMVIA Living
Wohnstif am Weinberg	Acquisitie & renovatie	Kassel	18/01/2020	10	10	5,5%	In de loop van de komende 3 jaar 2024	30 jaar - NN	Cosiq
Am Parnassturm ³ Am Marktplatz ³	Acquisitie & renovatie	Plön Wankendorf	14/02/2020	7	5	>5%	-	WAULT 23 jaar - NN	Vitanas
Nederland				24	-				
Sorghuys Tilburg	Ontwikkeling	Berkel-Enschot	20/02/2020	3	-	6%	-	25 jaar - NNN	Senior Living ⁴
Het Gouden Hart Harderwijk	Ontwikkeling	Harderwijk	31/03/2020	7	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Het Gouden Hart ⁴
De Statenhof	Uitbreiding & renvoatie	Leiden	1/06/2020	2	-	5,5%	-	WAULT 23 jaar - NNN	Senior Living ⁴
Villa Berkum	Ontwikkeling	Zwolle	30/06/2020	5	-	6%	-	25 jaar - NNN	Senior Living ⁴
De Merenhoef ⁶	Renovatie	Maarssen	30/06/2020	7	-	7%	-	WAULT 13 jaar - NN	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg
Verenigd Koninkrijk ⁷				4	-				
Cowdray Club	Renovatie	Aberdeen	23/08/2019	3	-	7%	-	25 jaar - NNN	Renaissance
MMCG-projecten	Renovatie van 9 sites	Verenigd Koninkrijk	31/12/2019	1	-	7,5%	-	WAULT 23 jaar - NNN	Maria Mallaband Care Group
Finland				17	-				
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Ontwikkeling	Pieksämäki	17/01/2020	2	-	6,5%	-	20 jaar - NN	Attendo
Koy Kuopion Portti A2	Ontwikkeling	Kuopio	1/02/2020	10	-	5,5%	-	20 jaar - NN	Attendo
Koy Riihimäen Jyrätie	Ontwikkeling	Riihimäki	3/02/2020	2	-	6,5%	-	15 jaar - NN	Mehiläinen
Koy Lahden keva makarantie	Ontwikkeling	Lahti	1/03/2020	2	-	6,5%	-	19 jaar - NN	KVPS
Zweden ⁷				4	-				
Grämunkehöga LSS Boende	Ontwikkeling	Uppsala	31/03/2020	2	-	6,5%	-	16 jaar - NN	Team Olivia
Heby LSS Boende	Ontwikkeling	Heby	14/04/2020	2	-	7%	-	21 jaar - NN	Alternatus
Totaal				116	16				

¹ Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvatten de bedragen in deze kolom uitsluitend de uitgevoerde werken (zonder de conventionele aanschaffingswaarde van de grondpositie), met uitzondering van Koy Riihimäen Jyrätie en Grämunkehöga LSS Boende (waarvan de investeringswaarden in de tabel ook de conventionele aanschaffingswaarden van de grondposities omvat). Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen.

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 sectie 1.2 van het vastgoedverslag op pagina 37).

³ Deze sites behoren tot de Vitanas-portefeuille, waarvan de 5 overige sites reeds werden aangekocht op 18 december 2019.

⁴ Korian-groep.

⁵ Colisée-groep.

⁶ Het vermelde investeringsbedrag is het totale budget van de renovatie, waarvan de laatste fase op 30 juni 2020 werd opgeleverd ten bedrage van 1 miljoen €.

⁷ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.2. Investerings en opleveringen na 30 juni 2020

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

Na 30 juni 2020 heeft Aedifica investeringen uitgevoerd of aangekondigd in acht zorglocaties in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuurrendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
België				39	-				
Klein Veldekens	Acquisitie	Geel	9/07/2020	39	-	4,5%	-	30 jaar - NNN	Astor
Duitsland				-	9				
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	28/08/2020	-	9	5,5%	Q1 2021	WAULT 28 jaar - NN	SARA
Nederland				3	9				
Het Gouden Hart Lelystad	Acquisitie & ontwikkeling	Lelystad	17/07/2020	3	9	5,5%	-	20 jaar - NNN	Senior Living ⁴
Verenigd Koninkrijk ³				18	14				
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
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
Totaal				62	42				

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 sectie 1.2 van het vastgoedverslag op pagina 37).

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

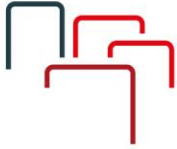
⁴ Korian-groep.

- Opleveringen in Duitsland, Finland en Zweden

Na 30 juni 2020 werd uit de pipeline nog één ontwikkelingsproject in Duitsland, elf ontwikkelingsprojecten in Finland en één ontwikkelingsproject in Zweden opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Brutohuurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				10			
Seniorenquartier Beverstedt	Ontwikkeling	Beverstedt	15/07/2020	10	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Finland				39			
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Ontwikkeling	Vaasa	07/2020	5	9%	15 jaar - NN	Kunta
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö, hoiva	Ontwikkeling	Tuusula	07/2020	6	6,5%	20 jaar - NN	Norlandia
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö, 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 Kureniityntie	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	Iisalmi	08/2020	7	6%	15 jaar - NN	Vetrea
Kangasalan Hilmanhoivi, 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 ¹				5			
Eskilstuna Mesta	Ontwikkeling	Eskilstuna	08/2020	5	7%	15 jaar - NN	British Mini
Totaal				54			

¹ Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.3. Verkoop

Tijdens de eerste twaalf maanden van het boekjaar werden vijf sites verkocht om de portefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
De Statenhof Hoogbouw	Leiden	Nederland	13/12/2019	6,5
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Uusikaupunki	Finland	31/03/2020	1
HGH Driebergen	Driebergen	Nederland	23/04/2020	1
Prinsenhof	Koersel	België	29/04/2020	8
Delves Court	Walsall	Verenigd Koninkrijk	13/05//2020	3
Totaal				19,5

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

3.4. Beheer van de financiële middelen

In de loop van de eerste twaalf 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 190 miljoen €. 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 thesauriebewijzenprogramma een private plaatsing voltooid van 40 miljoen € met een looptijd van 7 jaar tegen een coupon van 1,466%. Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortetermijnschuld papier bedraagt 262 miljoen € op 30 juni 2020.

Na afsluitingsdatum kon een tweede private plaatsing van 12 miljoen € met een looptijd van 10 jaar en een coupon van 1,85% worden voltooid en werd een nieuwe bankfinanciering van 50 miljoen € met vervaldag in 2025 afgesloten.

Het overbruggingskrediet dat werd afgesloten om de acquisitie van de aandelen in Hoivatilat Oyj (zie sectie 3.1 hierboven) te financieren en om het overbruggingskrediet in Britse pond³ (dat tijdens het huidige boekjaar zou vervallen) te herfinancieren, werd verlengd tot oktober 2021. Het opgehaalde kapitaal van de kapitaalverhoging van april 2020 (zie sectie 3.4.2 hieronder) werd aangewend om 203 miljoen € terug te betalen van het overbruggingskrediet.

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

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2020	240	240	230
31/12/2021	435	410	4
31/12/2022	121	51	-
31/12/2023	285	152	-
31/12/2024	268	225	-
31/12/2025	506	352	-
>31/12/2025	367	295	55
Totaal op 30 juni 2020	2.223	1.726	289
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,6	4,7	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2020 (1,096 £/€).

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

³ 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.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 30 juni 2020 4,7 jaar.

3.4.1. Sustainable Finance Framework

Om Aedifica's engagement voor het behalen van de doelstellingen uit het ESG-actieplan⁴ te verstevigen, heeft Aedifica een Sustainable Finance Framework uitgewerkt waarop een 'Secondary Party Opinion' werd verkregen van Vigeo. De opbrengsten van de financiële instrumenten die zullen worden uitgegeven onder dit framework, zullen uitsluitend worden gebruikt voor de (her)financiering van duurzame gebouwen, projecten rond energie-efficiëntie en projecten met een sociaal karakter. Om in aanmerking te komen voor dit type financiering moeten de gebouwen of projecten beantwoorden aan de duurzaamheidscriteria die beschreven zijn in het Sustainable Finance Framework. Deze criteria zijn afgestemd op de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (SDG's). De Sustainable Finance Framework en de Secondary Party Opinion zijn beschikbaar op [Aedifica's website](#).

De fondsen van de bovenvermelde private plaatsing van 40 miljoen € werden aangewend voor de herfinanciering van duurzame gebouwen.

3.4.2. Kapitaalverhoging van 207 miljoen €

Op 22 april 2020 heeft Aedifica met succes een kapitaalverhoging in geld gelanceerd binnen het toegestaan kapitaal via een private plaatsing door middel van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding', 'ABB') bij internationale institutionele beleggers, voor een brutobedrag van 207 miljoen €. De Vennootschap heeft aldus op 28 april 2020 2.460.115 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 84 € per aandeel, hetzij 206.649.660 € (inclusief uitgiftepremie). Die nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en hebben recht op een pro rata temporis dividend over het lopende boekjaar voor de periode van 28 april 2020 tot en met 31 december 2020 (coupon nr. 24). Binnen het kader van deze transactie werd op 23 april 2020 na sluiting van de markten coupon nr. 23 onthecht die het recht op het pro rata temporis dividend over het lopende boekjaar voor de periode van 1 juli 2019 tot en met 27 april 2020 vertegenwoordigt.

Na deze transactie bedraagt het totale aantal aandelen van Aedifica 27.061.273 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 714.087.021,34 €.

3.4.3. 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).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal aandelen van Aedifica 27.496.869 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 725.581.434,42 €.

⁴ Zie Aedifica's duurzaamheidsverslag 2019 op pagina 12-13.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.5. Andere gebeurtenissen

- Aedifica versterkt zijn team in Nederland en Duitsland met een country manager

Om Aedifica's groeiverhaal in de Nederlandse en Duitse markten duurzaam verder te zetten, heeft de Groep de teams in beide landen versterkt met een country manager. In die functie ziet Eric Scheijgrond sinds 1 september 2019 toe op het beheer van de portefeuille en de groei van de Groep in de Nederlandse markt. In Duitsland ziet Heinz Beekmann sinds eind maart 2020 toe op het beheer van de portefeuille en de groei van de Groep. Hij neemt ook de leiding over het bestaande Duitse team op zich. Beiden hebben een ruime ervaring in de zorg- en vastgoedsector.

- Aedifica opgenomen in de Stoxx Europe 600 Index

Sinds 23 september 2019 is Aedifica opgenomen in de Stoxx Europe 600 Index. Door de opname in deze index verankert Aedifica zich eens te meer als marktreferentie in beursgenoteerd Europees zorgvastgoed.

- Aedifica start notering aan Euronext Amsterdam

Sinds 7 november 2019 handelt het Aedifica-aandeel op Euronext Amsterdam via een tweede notering. Met deze tweede notering wil Aedifica de zichtbaarheid in Nederland als pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed verder vergroten. Bovendien biedt de notering Nederlandse beleggers rechtstreeks toegang tot het kapitaal van de Vennootschap, waardoor Aedifica de mogelijkheid heeft om haar aandeelhoudersbestand verder uit te breiden en te diversifiëren. Aedifica heeft in het kader van de tweede notering geen nieuwe aandelen uitgegeven en behoudt Euronext Brussels als referentiemarkt. Aedifica's aandelen worden verzameld en beheerd in het centrale orderboek van de Euronext-groep.

- Korian neemt de exploitatie over van 11 Nederlandse Aedifica-sites

Begin februari 2020 heeft de Korian-groep aangekondigd de exploitatie van 11 Aedifica-sites in Nederland over te nemen van Het Gouden Hart en de Ontzorgd Wonen Groep. Het betreft 2 bestaande sites en 1 project van Het Gouden Hart⁵, en 5 bestaande sites en 3 projecten van de Ontzorgd Wonen Groep⁶. Rekening houdend met deze overname bedraagt het aandeel van Korian in de portefeuille van Aedifica op 30 juni 2020 14%.

- Aedifica opgenomen in BEL 20

Aedifica maakt sinds 23 maart 2020 deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De BEL 20-index is samengesteld uit de Belgische bedrijven die aan Euronext Brussels noteren met de grootste vrij verhandelbare marktkapitalisatie, waarvan het aandeel voldoende liquide is en waarvan minstens 15% van het personeel in België tewerkgesteld is. De opname in de BEL 20 is een beloning voor het internationale groeitraject dat Aedifica de voorbije jaren heeft afgelegd en bevestigt het vertrouwen van de markt in de Groep.

⁵ Bestaande sites: HGH Kampen en HGH Leersum; project: HGH Harderwijk.

⁶ Bestaande sites: De Statenhof, Kening State, Residentie Boldershof, Zorghuis Smakt en Zorgresidentie Mariëndaal; projecten: Sorghuys Tilburg, Villa Casimir en Vinea Domini.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Overdracht van de exploitatie van de Four Seasons-woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk aan nieuwe huurders

In Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk zijn er 8 woonzorgcentra die geëxploiteerd werden door operationele entiteiten van de Four Seasons-groep. Zoals herhaaldelijk in de pers is vermeld, had de Four Seasons-groep de betaling van huur gestaakt als gevolg van aanhoudende liquiditeitsproblemen. Om de waarde, de werking, de tewerkstelling van het personeel en de continuïteit van de zorg voor de bewoners van deze woonzorgcentra te beschermen, heeft Aedifica besloten om de exploitatie van deze 8 woonzorgcentra over te dragen aan andere, gevestigde zorgaanbieders die al woonzorgcentra uit Aedifica's portefeuille in het VK exploiteren. Burlington Care heeft 3 woonzorgcentra overgenomen, Bondcare 3 woonzorgcentra, Renaissance Care 1 woonzorgcentrum en Harbour Healthcare 1 woonzorgcentrum. De laatste exploitatieoverdracht werd afgerond in de loop van juli 2020, waardoor Four Seasons op de datum van publicatie niet langer een risico vormt voor de Groep.

- Overdracht van de exploitatie van 6 Touhula-kinderdagverblijven in Finland aan nieuwe huurders

De Finse kinderdagverblijven-exploitant Touhula had op 14 mei in een persbericht aangekondigd in een procedure voor schuldherschikking te stappen. Touhula baat meer dan 180 kinderdagverblijven in Finland uit (ca. 10.000 kinderen, ca. 2.500 medewerkers), waarvan 40 sites in de portefeuille van Hoivatilat. De contractuele huurgelden vertegenwoordigen ongeveer 3% van de jaarlijkse contractuele huurgelden van de Aedifica-groep. In een recente update gaf het management van Touhula aan dat de belangrijkste aandeelhouders en financiers de liquiditeit van de onderneming ondersteund hebben en dat 43 kinderdagverblijven gesloten werden, waarvan 6 gebouwen uit de Aedifica-portefeuille⁷. Voor deze 6 kinderdagverblijven werden nieuwe, kwalitatieve huurders gevonden. De overdracht van de exploitatie van deze kinderdagverblijven zal in de loop van de komende weken worden afgerond.

- Aedifica lanceert haar nieuwe website

Door de ambitieuze manier waarop de Groep de voorbije jaren gegroeid is, blijft de interesse in Aedifica's succesverhaal jaar na jaar toenemen. Om dat verhaal op een duidelijke manier te vertellen voor een steeds internationaler publiek, heeft Aedifica op 31 augustus een [nieuwe website](#) gelanceerd.

Voor de nieuwe website is Aedifica echter verder gegaan dan het ontwerpen van een nieuwe frisse look. Het was de doelstelling om een platform te ontwerpen waarop alle informatie op een intuïtievare manier georganiseerd is, waarmee Aedifica's verhaal op een visuele en transparante manier gecommuniceerd wordt en waarmee een spotlicht geplaatst wordt op de activiteiten die vroeger onderbelicht bleven.

Zo worden de investeerders op de nieuwe website voortaan op de hoogte gehouden van alle initiatieven die de Groep neemt rond [duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen](#). In de [nieuws-sectie](#) wordt het laatste nieuws gepubliceerd over Aedifica's activiteiten in de zes landen waar de Groep actief is. Daarnaast kunnen de kerncijfers van de vastgoedportefeuille in die zes landen gemakkelijk geraadpleegd worden via een [interactieve kaart](#).

⁷ Het gaat om Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie in Hämeenlinna, Jyväskylän Mannisenmäentie in Jyväskylä, Raahen Palokunnanhovi in Raaha, Raahen Vihastekarinkatu in Raaha, Uudenkaupungin Merimetsopolku B in Uusikaupunki en Laihian Jarrumiehentie in Laihia.



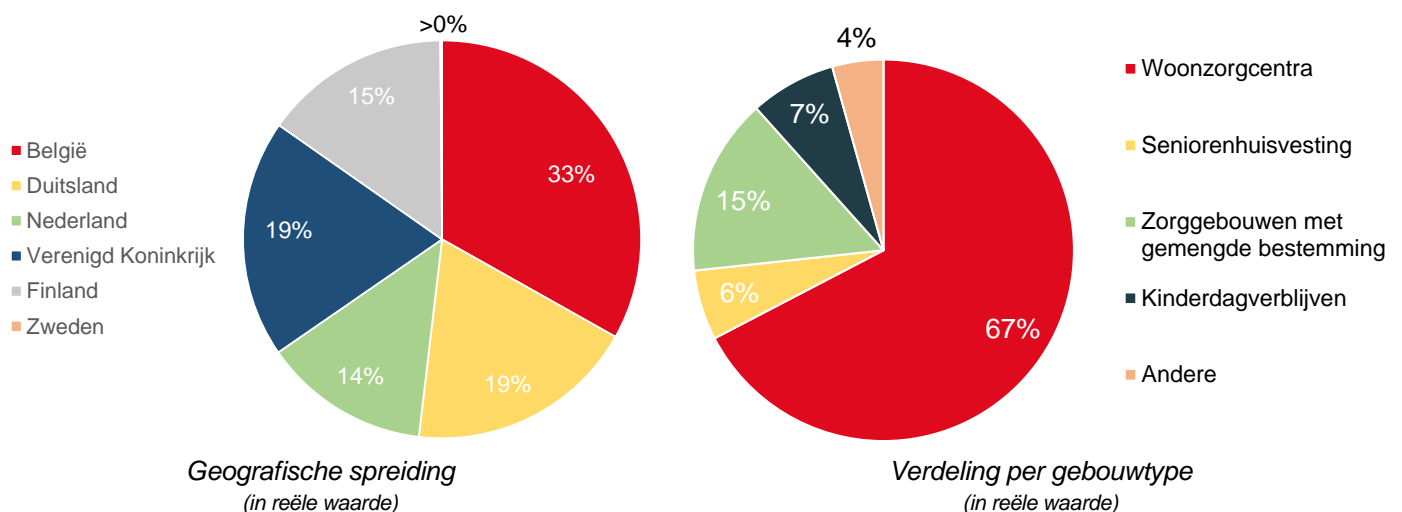
4. Patrimonium op 30 juni 2020

Tijdens de eerste twaalf maanden van het lopende boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁸ met ca. 1.045 miljoen € gestegen van 2.321 miljoen € tot 3.366 miljoen €. Deze waarde van 3.366 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁹ (3.193 miljoen €) en de projectontwikkelingen (173 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 41% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens de eerste twaalf maanden gerealiseerd werden (zie sectie 3.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 3.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+24,4 miljoen € of +1,1% over de eerste twaalf maanden). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +21,0 miljoen € (+0,9%);
- Duitsland: +11,8 miljoen € (+0,5%);
- Nederland: +4,0 miljoen € (+0,2%);
- Verenigd Koninkrijk: -2,3 miljoen € (-0,1%);
- Finland: -10,1 miljoen € (-0,4%);
- Zweden: -

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 (zie sectie I.1. over Covid-19).

Op 30 juni 2020 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 454 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor bijna 32.000 bewoners en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.570.000 m².



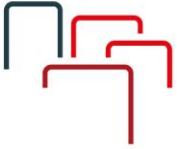
De **globale bezettingsgraad**¹⁰ van de portefeuille bedraagt 100% op 30 juni 2020.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar.

⁸ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 38 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

¹⁰ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 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%.

30/06/2020

(x1.000€)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk ^{°°°°}	Finland	Zweden ^{°°°°}	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten van gronden	Vastgoedbeleggingen ^{°°°}
Reële waarde	1.046.090	590.449	426.420	610.408	477.410	4.440	3.155.217	172.565	38.151	3.365.933
Jaarlijkse contractuele huurgelden	56.820	34.330	24.552	41.400	26.885	257	184.243	-	-	-
Brutorendement (%) ^{°°}	5,4%	5,8%	5,8%	6,8%	5,6%	5,8%	5,8%	-	-	-

30/06/2020

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten van gronden	Vastgoedbeleggingen ^{°°°}
Reële waarde	3.155.217	-	-	3.155.217	172.565	38.151	3.365.933
Jaarlijkse contractuele huurgelden	184.243	-	-	184.243	-	-	-
Brutorendement (%) ^{°°}	5,8%	-	-	5,8%	-	-	-

30/06/2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementgebouwen	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%	-	-	-

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

^{°°} Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de 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 huurderiving 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).

^{°°°} Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

^{°°°°} Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2020 (1,096 £/€ en 10,4948 SEK/€).



6. Analyse van de geconsolideerde rekeningen

In overeenstemming met de IAS 34-norm zijn de verkorte financiële staten opgenomen op bladzijde 53 van dit tussentijds financieel verslag. In de volgende secties van dit tussentijds verslag worden de financiële staten in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd, zoals die voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend.

6.1. Geconsolideerde resultaten¹¹

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Huurinkomsten	163.413	118.413
Met verhuur verbonden kosten	-2.698	-41
Nettohuurresultaat	160.715	118.372
Operationele kosten*	-28.295	-21.230
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	132.420	97.142
<i>Exploitiemarge* (%)</i>	82%	82%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-24.122	-20.168
Belastingen	-9.097	-4.498
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings*	1.148	282
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings*	-244	-613
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	100.105	72.145
Noemer (IAS 33)	25.031.317	19.274.471
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	4,00	3,74
EPRA Earnings*	100.105	72.145
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.243	-7.304
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	15.423	63.317
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.160	7.321
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-11.135	-6.216
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	1.348	853
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	204	-6.618
Afrondingsverschil	0	-1
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	104.862	123.497
Noemer (IAS 33)	25.031.317	19.274.471
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	4,19	6,41

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de eerste twaalf maanden van het boekjaar 2019/2020 stijgt met 38% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 163,4 miljoen €.

¹¹ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2019 tot 30 juni 2020. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die transacties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of aan het einde van de periode.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Onderstaande tabel toont Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	K4	30/06/2020	30/06/2019	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
België	14.194	14.260	14.310	14.235	56.999	66.207	+1,5%	-13,9%
Duitsland	6.497	7.052	8.567	8.913	31.029	21.320	+1,7%	+45,5%
Nederland	5.227	5.683	5.770	5.964	22.644	15.798	+2,1%	+43,3%
Verenigd Koninkrijk	9.204	9.853	10.672	10.457	40.186	15.087	+1,2% °	+166,4%
Finland	-	-	5.893	6.615	12.508	-	-	-
Zweden	-	-	-	47	47	-	-	-
Totaal	35.122	36.848	45.212	46.231	163.413	118.413	+1,6%	+38,0%

° 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 echter gestegen (+1,5%).

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (2,7 miljoen €), met name een waardevermindering voor dubieuze debiteuren voor Four Seasons voor de periode van 1 oktober 2019 tot de overdracht van de gebouwen naar de nieuwe huurders in april 2020, bedraagt het **nettohuurresultaat** 160,7 miljoen €, een stijging van 36% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 160,7 miljoen € (30 juni 2019: 117,6 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 155,3 miljoen € (30 juni 2019: 111,9 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,6% (30 juni 2019: 94,6%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 22,6 miljoen € (30 juni 2019: 14,7 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 36% tot 132,4 miljoen € (30 juni 2019: 97,1 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 82% (30 juni 2019: 82%).

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt in toelichting 3 van de geconsolideerde verkorte financiële staten weergegeven.

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 20,8 miljoen € (30 juni 2019: 17,2 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen** bedraagt 1,6%, lager dan tijdens dezelfde periode van het vorige boekjaar (1,7%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 24,1 miljoen € (30 juni 2019: 20,2 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (30 juni 2020: 9,1 miljoen €; 30 juni 2019: 4,5 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. In de Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) werd er voorzichtigheidshalve voor geselecteerd om een gemeenschappelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschap onverminderd aanspraak maakt op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een 'Fiscale Beleggingsinstelling'. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

Het **aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures** bevat het resultaat van de participatie in Immo NV die sinds 31 maart 2019 geconsolideerd wordt volgens de vermogensmutatiemethode.

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 15.7.1) bedraagt 100,1 miljoen € voor de eerste twaalf maanden van het lopende boekjaar (30 juni 2019: 72,1 miljoen €), hetzij 4,00 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2019: 3,74 € per aandeel).

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

- Over de eerste twaalf maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**¹², die in het resultaat opgenomen is, +1,1%, of +24,4 miljoen € (30 juni 2019: +3,4%, of +76,4 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -9,0 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (30 juni 2019: -13,1 miljoen €). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 15,4 miljoen € over de eerste twaalf maanden van het boekjaar (30 juni 2019: 63,3 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn¹³ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Op 30 juni 2020 is 68% van de bedragen die werden opgenomen in euro op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Daarnaast werden in de loop van het boekjaar termijncontracten afgesloten om het wisselkoersrisico van de Britse portefeuille in te dekken. De financiële instrumenten worden besproken in toelichting 7 van de geconsolideerde

¹² Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2019 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 30 juni 2020.

¹³ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

verkorte financiële staten hierna. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties die toegestaan zijn aan sommige minderheidsaandeelhouders en die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2020 vertegenwoordigt een last van 2,3 miljoen € (30 juni 2019: een last van 7,3 miljoen €).

- De **meerwaarden op verkopen** (1,2 miljoen €; 7,3 miljoen € op 30 juni 2019) zijn hier ook opgenomen.
- De **uitgestelde belastingen** (een last van 11,1 miljoen € op 30 juni 2020, tegenover een last van 5,6 miljoen € op 30 juni 2019) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*.
- De **exit taks** (last van 0,1 miljoen € op 30 juni 2020, tegenover een last van 0,6 miljoen € op 30 juni 2019) vertegenwoordigt de variatie tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de waarschijnlijke toekomstige datum van fusie.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 104,9 miljoen € (30 juni 2019: 124 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 4,19 € (30 juni 2019: 6,41 €).



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	3.365.933	2.320.949
Andere activa opgenomen in de schuldratio	242.703	65.061
Andere activa	275	117
Totaal activa	3.608.911	2.386.127
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.722.623	1.480.082
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-54.101	-50.533
Minderheidsbelangen	2.561	103
Eigen vermogen	1.671.083	1.429.652
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	1.807.867	888.158
Andere verplichtingen	129.961	68.317
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	3.608.911	2.386.127
Schuldratio (%)	50,1%	37,2%

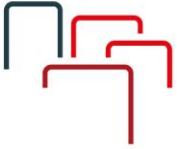
Op 30 juni 2020 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 93% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2019: 97%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm¹⁴ en een bedrag van 3.366 miljoen € vertegenwoordigen (30 juni 2019: 2.321 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2020: 3.155 miljoen €; 30 juni 2019: 2.270 miljoen €) stijgen ten bedrage van 885 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk verklaard voor 812 miljoen € door investeringsoperaties, voor -18 miljoen € door desinvesteringsoperaties, voor 76 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen, voor -9 miljoen € door wisselkoersverschillen en voor 24 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2020: 173 miljoen €; 30 juni 2019: 51 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering). Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** door Hoivatilat conform IFRS 16 (30 juni 2020: 38 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 160 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs betaald voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-actief en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen en die bedraagt op 30 juni 2020 35,1 miljoen € (30 juni 2019: 33,9 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 7% van het totaal van de balans (30 juni 2019: 3%).

¹⁴ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, JLL Finland Oy en JLL Valuation AB).



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012, juni 2015, maart 2017, mei 2019 en april 2020. Het kapitaal bedraagt 714 miljoen € op 30 juni 2020¹⁵ (30 juni 2019: 649 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 1.723 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (30 juni 2019: 1.480 miljoen €, inclusief het dividend van 54 miljoen € dat ondertussen in oktober 2019 werd uitgekeerd);
- of 1.669 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2019: 1.430 miljoen €, inclusief het dividend van 54 miljoen € dat ondertussen in oktober 2019 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2020 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 1.808 miljoen € (30 juni 2019: 888 miljoen €). Daarvan betreft 1.724 miljoen € (30 juni 2019: 859 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 50,1% (30 juni 2019: 37,2%).

Aangezien de geconsolideerde schuldratio meer dan 50% bedraagt, heeft de Vennootschap in overeenstemming met artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen haar financieel plan geüpdatet en een uitvoeringsschema opgesteld dat de maatregelen beschrijft om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer dan 65% van de geconsolideerde activa bedraagt. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de Vennootschap. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica momenteel nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 538 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.536 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 25% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hierboven vermelde drempels 357 miljoen € bij constante activa, 893 miljoen € bij variabele activa en -18%. In dat opzicht is Aedifica van oordeel dat de huidige schuldratio zich op een adequaat niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele dalingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op te vangen.

Het financieel plan loopt op een periode van minstens 3 jaar en is gebaseerd op een gedetailleerde jaarlijkse budgetoefening. Op kwartaalbasis of bij belangrijke wijzigingen in de portefeuille wordt het financieel plan bijgewerkt en voorgelegd aan de raad van bestuur. Het plan houdt rekening met externe factoren (o.a. interestvoet, inflatie, wisselkoers) en interne factoren zoals huuraanpassingen, de pipeline

¹⁵ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

van investeringsprojecten en potentiële nieuwe investeringen die vandaag nog niet gekend zijn. Er worden geen veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de wijziging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Het plan laat toe om evolutie van de schuldgraad te berekenen en op te volgen.

Rekening houdend met de lopende projecten en renovaties op 30 juni 2020 (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag hierna), nieuwe potentiële investeringen voor een bedrag van 125 miljoen € (waarvan 62 miljoen € reeds werd uitgevoerd op datum van publicatie) en de betaling van een interimdividend van 3,00 € per aandeel zal de schuldgraad in de resterende maanden van het verlengde boekjaar toenemen met ongeveer 3,5 procentpunten. Over een periode van meer dan 3 jaar wordt de drempel van 60% niet overschreden, laat staan die van 65%, rekening houdend met de huidige verbintenissen van de Vennootschap en met de huidige visie over de toekomstige marktomstandigheden.

De **andere passiva** van 130 miljoen € (30 juni 2019: 68 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2020: 53 miljoen €; 30 juni 2019: 48 miljoen €) en de uitgestelde belastingen (30 juni 2020: 69 miljoen €; 30 juni 2019: 12 miljoen €).

6.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹⁶ en na uitkering van het dividend 2018/2019 in oktober 2019¹⁷, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 63,66 € op 30 juni 2020 (57,96 € per aandeel op 30 juni 2019).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2020	30/06/2019
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	63,66	57,96
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2,00	-2,05
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019	61,66	55,90
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	27.061.273	24.601.158
Aantal aandelen	30/06/2020	30/06/2019
Aantal aandelen in omloop [°]	27.061.273	24.601.158
Totaal aantal aandelen	27.061.273	24.601.158
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{°°}	27.061.273	24.601.158
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	25.031.317	19.274.471
Aantal dividendrechten ^{°°}	27.061.273	19.365.386

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

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

^{°°°} 2.460.115 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 28 april 2020.

¹⁶ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -2,00 € per aandeel op 30 juni 2020 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 54 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹⁷ 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 juni 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).



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

7. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de Covid-19-pandemie en van de economische, financiële en politieke 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 Aedifica op zorgvastgoed, waarvan de marktfundamenten (vergrijzing, marktconsolidatie en publieke financiering) overeind blijven, en haar ontwikkeling in Europa, laat de Groep toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De geografische spreiding van de portefeuille over zes landen (België, Duitsland, Finland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Zweden) leidt tot een betere risicodiversificatie.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die aantrekkelijke nettorendementen genereren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd 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 bevestigde kredietlijnen verzekeren de financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) en de verdere groei van de portefeuille. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn voor een groot deel ingedekt door indekkingsinstrumenten. Daarnaast heeft Aedifica in het verleden herhaaldelijk bewezen een uitstekende toegang te hebben tot de kapitaalmarkten om haar verdere groei te ondersteunen.
- De gecombineerde pipeline van Aedifica en Hoivatilat bedraagt ca. 590 miljoen €, waardoor de toekomstige groei van de Groep verzekerd is.

Rekening houdend met de resultaten op 30 juni 2020, de reeds uitgevoerde investeringen en de verlenging van het lopende boekjaar¹⁸ (dat gestart is op 1 juli 2019) tot en met 31 december 2020, heeft Aedifica's raad van bestuur besloten om de vooruitzichten voor het lopende boekjaar aan te passen. Op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten op 31 december 2020 geraamd op 257 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings* van 156 miljoen €. Door het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen van april en juli 2020 worden de EPRA Earnings* per aandeel geraamd op 6,05 € per aandeel. Door de Covid-19-pandemie blijft meer dan gebruikelijke voorzichtigheid rond vooruitzichten geboden.

Als gevolg van de verlenging van het lopende boekjaar, zal het (slot)dividend over het verlengde boekjaar in mei 2021 worden uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering. 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, met betaalbaarstelling vanaf 7 oktober 2020. Het bruto-interimdividend bedraagt 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.

¹⁸ Zie persbericht van 8 juni 2020 met betrekking tot de buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

8. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden besproken op pagina's 2 tot 13 van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2019/2020.

9. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen, zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van vennootschappen, worden besproken in toelichting 13 van de geconsolideerde verkorte financiële staten als bijlage. Die transacties betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur.

Sommige transacties vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's (behalve de gevallen uitdrukkelijk vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het eerste twaalf maanden van het boekjaar 2019/2020 werden geen transacties uitgevoerd die in dat artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

10. Corporate governance

10.1. Benoeming van nieuwe bestuurders

De buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2023) de benoeming goed van vijf nieuwe bestuurders:

- de heer Pertti Huuskonen als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- de heer Sven Bogaerts als uitvoerend bestuurder;
- mevrouw Ingrid Daerden als uitvoerend bestuurder;
- mevrouw Laurence Gacoin als uitvoerend bestuurder; en
- de heer Charles-Antoine van Aelst als uitvoerend bestuurder.

10.2. Hernieuwing van mandaten

De gewone algemene vergadering van 22 oktober 2019 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2022) de hernieuwing goed van het mandaat van de heer Jean Franken als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

De buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020 keurde eveneens met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2023) de hernieuwing goed van het mandaat van:

- mevrouw Marleen Willekens als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder; en
- de heer Luc Plasman als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

10.3. Wijziging van het boekjaar

De buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020 heeft het voorstel goedgekeurd om het lopende boekjaar (dat gestart is op 1 juli 2019) te verlengen tot en met 31 december 2020 en om elk volgend boekjaar te laten aanvangen op 1 januari en te laten eindigen op 31 december.

De jaarlijkse gewone algemene vergadering zal voortaan plaatsvinden op de tweede dinsdag van mei. Voor het lopende boekjaar 2019/2020 zal de gewone algemene vergadering dus plaatsvinden op dinsdag 11 mei 2021.

10.4. Wijziging van het bestuursmodel

Naar aanleiding van de implementatie van het nieuwe Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen in haar statuten (bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020) heeft Aedifica het directiecomité (als bestuursorgaan in de zin van artikel 524bis van het (voormalige) Belgische Wetboek van vennootschappen) afgeschaft en gekozen voor een 'one-tier' bestuursstructuur.

In dit bestuursmodel heeft de Vennootschap slechts één bestuursorgaan, de raad van bestuur, dat de Vennootschap bestuurt. Om het operationele beheer van de Vennootschap te garanderen, heeft de raad van bestuur echter een uitvoerend comité opgericht waaraan bepaalde specifieke bevoegdheden zijn gedelegeerd (met inbegrip van het dagelijks bestuur van de Vennootschap). Het uitvoerend comité is samengesteld uit de uitvoerende bestuurders van de Vennootschap (de voormalige leden van het directiecomité) en bestaat momenteel uit vijf leden: Stefaan Gielens (CEO), Ingrid Daerden (CFO), Laurence Gacoin (COO), Sven Bogaerts (CLO/CMA&O) en Charles-Antoine van Aelst (CIO).

10.5. Wijziging in het management

Op 27 augustus 2020 heeft Aedifica in een persbericht aangekondigd dat mevrouw Laurence Gacoin haar mandaten als COO en bestuurder van Aedifica op 31 oktober 2020 zal beëindigen. 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.

Opgemaakt te Brussel op 31 augustus 2020.
De raad van bestuur.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

II. EPRA¹⁹

EPRA ('European Public Real Estate Association') is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Het Aedifica-aandeel is in de 'FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index' opgenomen sinds maart 2013.

Op 30 juni 2020 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,2% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 19,6%.

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 de investeerders het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); ze worden eveneens besproken in toelichting 15 van de geconsolideerde verkorte financiële staten van dit tussentijds financieel verslag.

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	30/06/2020	30/06/2019
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	4,00	3,74
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	19%	18%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	19%	18%

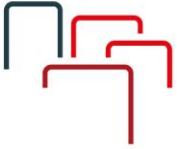
	30/06/2020	30/06/2019
EPRA NAV* (in €/aandeel)	66,16	58,44
EPRA NNAV* (in €/aandeel)	61,40	55,61
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,4%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0%	0%

De hierboven vermelde EPRA NAV* en EPRA NNAV* op 30 juni 2019 werden verminderd met 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 juni 2020 (zie voetnoot 17 in sectie I.6.3 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019 (zie toelichting 15.6).

De berekening van de EPRA NIY en de EPRA Topped-up NIY werd herzien ten opzichte van de voorbije boekjaren. De ratio's houden nu rekening met de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en niet langer met de reële waarde. Ter vergelijking: de EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY ratio's op basis van de reële waarde van het vastgoed in exploitatie op 30 juni 2020 zouden 5,7% en 5,8% bedragen.

In 2015, 2016, 2017, 2018 en 2019 werd aan Aedifica vijf keer op rij de 'EPRA BPR Gold Award' uitgereikt voor haar jaarlijks financieel verslag. Daarnaast heeft Aedifica de 'EPRA sBPR Silver Award' en de 'EPRA sBPR Most Improved' gewonnen voor het Duurzaamheidsverslag 2018. Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

¹⁹ De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de publieke instanties. De gegevens in dit hoofdstuk werden op 30 juni 2020 niet geëvalueerd door de commissaris.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

III. Aedifica op de beurs

1. Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels. Sinds november 2019 handelt het aandeel ook op Euronext Amsterdam via een tweede notering.

Aedifica is in de BEL 20-index opgenomen met een gewicht van ca. 1,9% (30 juni 2020). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de EPRA-, MSCI- en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het Aedifica-aandeel schommelde over de loop van de eerste twaalf maanden van het boekjaar 2019/2020 tussen 66,80 € en 136,40 € en sloot op 30 juni 2020 af op 97,30 €, een stijging van ca. 16% ten opzichte van 30 juni 2019 (83,90 €).

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2020 heeft het Aedifica-aandeel een premie van:

- 52,9% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 57,8% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Die premie ten opzichte van de nettoactiefwaarde is een blijk van vertrouwen in Aedifica's track record en weerspiegelt o.a. Aedifica's pureplay-focus op zorgvastgoed, de toekomstige groei van de Groep, het stabiele karakter van de gegenereerde winsten op lange termijn en het aantrekkelijke dividend.

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van de hierbovenvermelde kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 30 juni 2020, is de koers van het Aedifica-aandeel met 167,5% gestegen, tegenover een daling van 20,5% voor de BEL 20-index en een daling van 28% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Over de eerste twaalf maanden van het boekjaar nam ook de liquiditeit van het Aedifica-aandeel toe. Het gemiddelde dagelijkse volume bedroeg ca. 5.277.000 € of ca. 51.500 aandelen, waardoor de omloopsnelheid tot 52,3% stijgt. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Aandeel Aedifica	30/06/2020	30/06/2019
Slotkoers (in €)	97,30	83,90
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	63,66	57,96
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	52,9%	44,8%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	61,66	55,90
Premie (+) / Discount (-)	57,8%	50,1%
Beurskapitalisatie	2.633.061.863	2.064.037.156
Free float ¹	100,00%	100,00%
Totaal aantal genoteerde aandelen	27.061.273	24.601.158
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	27.061.273	24.601.158
Gemiddeld dagelijks volume	51.512	24.982
Omloopsnelheid ²	52,3%	32,5%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	3,00	2,80
Brutodividendrendement ⁴	3,1%	3,3%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 12 juli 2019 en sectie 3 hieronder.

² Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

³ 2019/2020: volgens sectie 7 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

⁴ Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

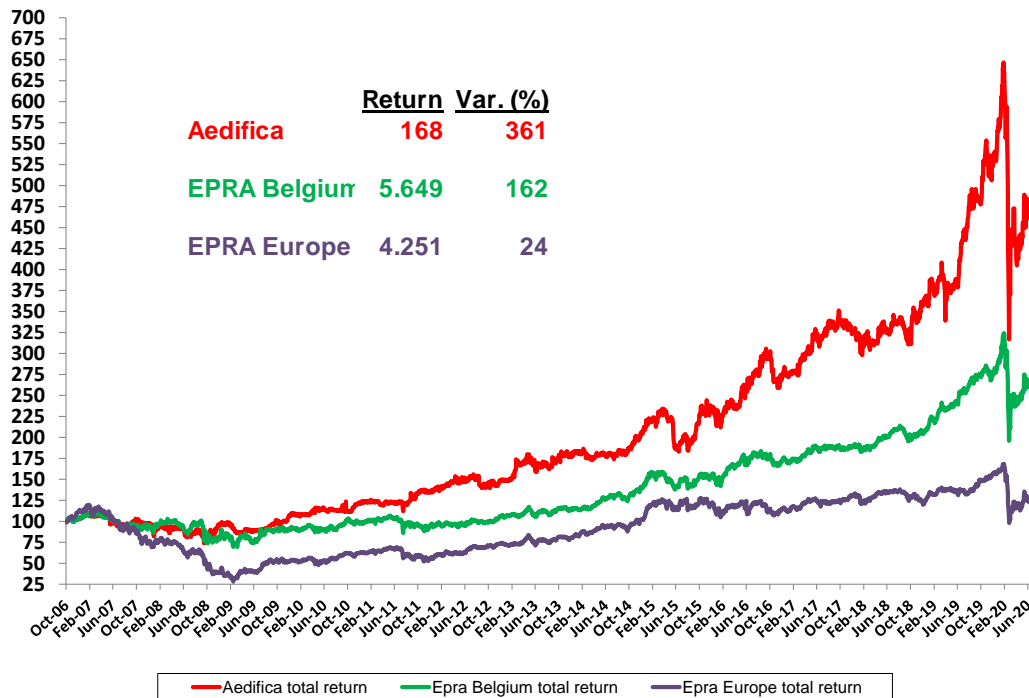


2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

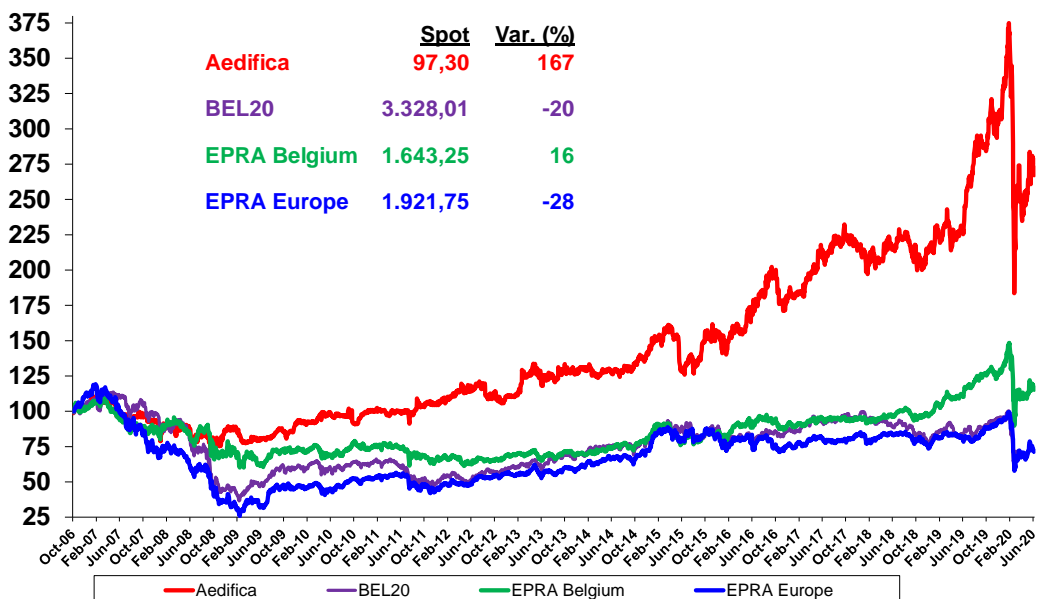
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 30 juni 2020.

Total return²⁰ van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen



²⁰ Rekening houdend met de waarde van de voorkeurrechten van de kapitaalsverhogingen van 2010 (-1,89 €), 2012 (-1,93 €), 2015 (-0,89 €), 2017 (-1,60 €) en 2019 (-2,76 €), werd de introductieprijs van €41 aangepast tot 31,93 €.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 30 juni 2020, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 juli 2019)²¹.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	5,00
Andere < 5%	95,00
Totaal	100,00

Op 30 juni 2020 bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 27.061.273. Sinds 9 juli 2020 bedraagt het totale aantal aandelen 27.496.869.

4. Financiële kalender²²

Financiële kalender	
Betaling interimdividend m.b.t. het boekjaar 2019/2020 ²³	Vanaf 7/10/2020
Tussentijdse verklaring 30.09.2020	13/11/2020
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	Vanaf 18/05/2021
Halfjaarlijkse resultaten 30.06.2021	11/08/2021

²¹ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 5 juli 2019. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

²² Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

²³ Het interimdividend zal verdeeld worden over de coupons nr. 23 (pro rata temporis dividend voor de periode van 1 juli 2019 tot en met 27 april 2020; onthecht op 23 april) en nr. 24 (pro rata temporis dividend voor de periode van 28 april 2020 tot en met 30 juni 2020; coupon nr. 24 zal worden onthecht op 5 oktober 2020).



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

IV. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁴

	Dochter-vennootschap ⁽¹⁾	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.435.880	31.640	182.385.441	186.056.349
België		455.569	7.838	56.665.571	57.858.889
Armonea		123.762	2.054	15.827.571	-
De Notelaar		8.651	94	1.024.801	-
De Stichel		8.429	153	916.203	-
Eyckenborch		8.771	141	1.167.660	-
Gaerveld		6.994	115	839.530	-
Hestia		12.682	222	1.446.061	-
Huize Lieve Moenssens		4.597	78	582.743	-
Koning Albert I		7.775	110	977.078	-
Larenschhof		6.988	117	1.065.249	-
Les Charmes en Famenne		3.165	96	316.858	-
Marie-Louise		1.959	30	391.706	-
Overbeke		6.917	113	840.716	-
Plantijn		7.310	110	1.025.911	-
Pont d'Amour		8.984	150	1.044.486	-
Residentie Gaerveld		1.504	20	177.780	-
Rietdijk		2.155	60	373.077	-
Salve		6.730	117	1.134.357	-
Senior Flandria		7.501	108	651.406	-
La Pairelle		6.016	118	808.468	-
Ter Venne		6.634	102	1.043.480	-
Bremdael VZW		3.500	66	350.000	-
Bremdael		3.500	66	350.000	-
Buitenhof VZW		4.386	80	579.657	-
Buitenhof		4.386	80	579.657	-
Dorian groep		4.827	104	569.604	-
De Duinpieper		4.827	104	569.604	-
Hof van Schoten BVBA		8.313	101	844.027	-
Hof van Schoten		8.313	101	844.027	-
Le Carrosse		1.290	36	98.884	-
La Boule de Cristal		1.290	36	98.884	-
Orpea		47.985	1.159	7.127.002	-
Bel-Air		5.350	161	761.172	-
Château Chenois		6.354	115	929.787	-
Jardins de Provence		2.280	72	418.645	-
New Philip		3.914	111	509.985	-
Residentie Augustin		4.832	94	566.349	-
Residentie du Golf		6.424	194	815.930	-
Résidence Grange des Champs		3.396	75	450.390	-
Residentie Parc Palace		6.719	162	1.318.536	-
Residentie Service		8.716	175	1.356.208	-
Pierre Invest NV		2.272	65	466.596	-
Bois de la Pierre		2.272	65	466.596	-
Résidence de La Houssière		4.484	94	613.258	-
Résidence La Houssière		4.484	94	613.258	-
Senior Living Group		156.981	2.690	19.086.488	-
Au Bon Vieux Temps		7.868	104	871.926	-
Beerzelhof		5.025	61	347.537	-
Coham		6.956	120	913.027	-
De Edelweis		6.914	122	814.981	-
De Witte Bergen		8.262	119	1.054.799	-
Ennea		1.848	34	211.792	-
Ezeldijk		7.101	105	745.114	-
Helianthus		4.799	67	497.973	-
Heydeveld		6.167	110	676.181	-
Kasteelhof		3.500	81	368.093	-
Les Jardins de la Mémoire		6.852	110	707.656	-
Oosterzonne		4.948	82	751.573	-
Op Haanven		6.587	111	712.190	-

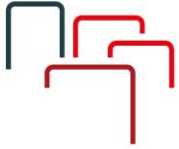
²⁴ De bekendmaking van de waarden per gebouw is niet in het belang van de aandeelhouder. De adressen van de gebouwen zijn beschikbaar in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019. De adressen van de gebouwen die werden verworven sinds 1 juli 2019 staan vermeld in de persberichten die gepubliceerd werden naar aanleiding van die acquisities.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter-vennootschap ⁽¹⁾	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾
Residentie Aux Deux Parcs		1.618	53	333.887	-
Residentie Boneput		2.993	78	477.350	-
Résidence du Plateau		8.069	143	1.349.690	-
Residentie Exclusiv		4.253	104	749.938	-
Résidence l'Air du Temps		7.197	137	927.334	-
Résidence Les Cheveux d'Argent		4.996	99	449.637	-
Residentie Sporenpark		9.261	127	1.125.660	-
Seniorenhof		3.116	52	328.113	-
De Maretak		5.684	122	562.207	-
Melopee		2.967	70	519.018	-
Sorgvliet		4.517	83	561.279	-
't Hoge		4.632	81	709.293	-
Uilenspiegel		6.863	97	757.880	-
Villa Vinkenbosch		9.153	114	997.029	-
Wielant		4.834	104	565.330	-
Time for Quality		5.824	58	447.392	-
Klein Veldeken		5.824	58	447.392	-
Vulpia		91.625	1.327	10.623.119	-
Blaret		6.274	90	710.209	-
Demerhof		9.578	107	1.123.521	-
Halmolen		9.200	140	1.082.609	-
La Ferme Blanche		4.240	90	574.693	-
Leopoldspark		10.888	153	1.285.414	-
Residentie Den Boomgaard		10.657	120	993.625	-
Residentie Kartuizerhof		4.076	100	800.839	-
Residentie Poortvelden		8.413	129	1.032.521	-
Residentie van de Vrede		3.793	107	737.197	-
't Spelthof		10.845	128	991.565	-
Twee poorten		5.307	60	477.929	-
Villa Temporis		8.354	103	812.998	-
Andere		320	4	31.975	-
Villa Bois de la Pierre		320	4	31.975	-
Duitsland		317.053	5.828	33.494.263	33.808.768
Advita Pflegedienst		6.422	91	470.811	-
Advita Haus Zur Alten Berufsschule		6.422	91	470.811	-
Alloheim		18.695	378	2.326.356	-
AGO Dresden		5.098	116	583.234	-
AGO Herkenrath		4.000	80	586.606	-
AGO Kreischa		3.670	84	416.516	-
Bonn		5.927	98	740.000	-
Argentum		20.396	420	2.277.261	-
Haus Alba		2.560	64	225.000	-
Haus Arche		531	13	75.000	-
Haus Concolor		5.715	74	510.000	-
Haus Nobilis		3.186	70	525.000	-
Seniorenheim am Dom		4.310	126	654.261	-
Seniorenheim J.J. Kaendler		4.094	73	288.000	-
Auriscare		4.320	94	355.449	-
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim		4.320	94	355.449	-
Azurit Röhr		29.862	465	2.366.742	-
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1		4.970	75	312.051	-
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2		1.204	39	162.267	-
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg		4.876	101	583.416	-
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum		11.203	106	426.000	-
Seniorenzentrum Weimar		7.609	144	883.008	-
Casa Reha		7.618	151	901.228	-
Haus Steinbachhof		7.618	151	901.228	-
Convivo		11.845	202	1.368.309	-
Haus am Jungfernstieg		2.457	60	363.309	-
Park Residenz		6.113	79	640.000	-
Seniorenhaus Wiederitzsch		3.275	63	365.000	-
Cosiq GmbH		17.060	264	1.677.987	-
Pflegeteam Odenwald		1.202	32	222.218	-
Seniorenresidenz an den Kienfichten		4.332	88	445.480	-
Wohnstift am Weinberg		11.526	144	1.010.288	-
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.		4.088	83	522.000	-
DRK Käthe-Bernhardt-Haus		4.088	83	522.000	-
Die Johanniter		3.950	74	509.312	-
Johanniter-Haus Lüdenschaid	(m)	3.950	74	509.312	-
EMVIA		35.353	731	4.139.876	-
Residenz Zehlendorf	(i)	4.540	180	900.000	-
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde		4.208	82	368.000	-
Seniorenquartier Kaltenkirchen	(n)	6.650	123	916.800	-
Seniorenquartier Lübbecke	(n)	4.240	80	576.276	-
Seniorenquartier Schwerin	(n)	5.000	87	646.800	-
Seniorenwohnpark Hartha		10.715	179	732.000	-



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter-vennootschap ⁽¹⁾	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾
Orpea		20.507	444	3.173.267	-
Bonifatius Seniorenzentrum	(e)	3.967	80	617.833	-
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	(f)	5.874	130	807.926	-
Seniorenresidenz Kierspe	(f)	3.721	79	565.907	-
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	(d)	3.497	80	609.193	-
Seniorenresidenz Mathilde	(d)	3.448	75	572.408	-
Residenz Management		24.564	442	3.397.602	-
Bremerhaven I	(l)	6.077	85	939.841	-
Bremerhaven II	(l)	2.129	42	306.396	-
Cuxhaven	(l)	810	9	106.918	-
Die Rose im Kalletal	(d)	4.027	96	684.868	-
Seniorenrichtung Haus Elisabeth	(e)	3.380	80	585.587	-
Seniorenrichtung Haus Matthäus	(e)	2.391	50	365.992	-
Sonnenhaus Ramsloh	(m)	5.750	80	408.000	-
SARA		7.900	126	640.000	-
SARA Seniorenresidenz		7.900	126	640.000	-
Schloss Bensberg Management GmbH		8.215	87	1.009.336	-
Service-Residenz Schloss Bensberg		8.215	87	1.009.336	-
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH		5.506	79	468.693	-
Laurentiusplatz		5.506	79	468.693	-
Vitanas		86.611	1.614	7.487.795	-
Am Bäkepark	(j)	3.828	90	456.000	-
Am Kloster	(g)	5.895	136	752.007	-
Am Marktplatz		4.880	79	148.545	-
Am Parnasssturm		7.042	84	296.333	-
Am Schäfersee	(k)	12.658	187	650.879	-
Am Stadtpark	(k)	7.297	135	501.192	-
Am Tierpark	(j)	13.549	217	1.093.050	-
Frohnau	(g)	4.101	107	590.817	-
Patricia	(h)	7.556	174	1.050.324	-
Rosengarten	(j)	7.695	165	550.000	-
Rosenpark	(h)	4.934	79	470.018	-
St. Anna	(h)	7.176	161	928.628	-
Volkssolidarität		4.141	83	402.240	-
Goldene Au		4.141	83	402.240	-
Nederland		261.957	2.170	23.683.147	27.359.731
Compartijn		15.606	173	2.786.760	-
Huize de Compagnie	(a)	3.471	42	608.368	-
Huize Eresloo	(a)	2.350	28	439.730	-
Huize Groot Waardijn	(a)	1.918	26	433.358	-
Huize Hoog Kerckebosch	(a)	2.934	32	547.627	-
Huize Roosdael	(a)	2.950	26	444.000	-
Huize Ter Beegden	(a)	1.983	19	313.677	-
Domus Magnus		8.072	99	2.148.306	-
Benvenuta	(a)	924	10	226.375	-
Holland	(a)	2.897	34	873.161	-
Molenenk	(a)	2.811	40	727.390	-
Villa Walgaerde	(a)	1.440	15	321.380	-
Martha Flora		12.788	140	2.428.292	-
Martha Flora Bosch en Duin	(a)	2.241	27	466.087	-
Martha Flora Den Haag	(a)	2.259	28	573.212	-
Martha Flora Hilversum	(a)	4.055	31	582.671	-
Martha Flora Hoon	(a)	780	12	83.907	-
Martha Flora Lochem	(a)	1.012	13	171.825	-
Martha Flora Rotterdam	(a)	2.441	29	550.590	-
NNCZ		38.440	340	2.785.000	-
De Kaap	(a)	6.254	61	569.700	-
De Vecht	(a)	8.367	79	670.625	-
Krakeel	(a)	5.861	57	492.425	-
Wolfsbos	(a)	11.997	93	789.025	-
WZC Beatrix	(a)	5.961	50	263.225	-
Omega		1.587	26	215.502	-
Meldestraat	(a)	1.587	26	215.502	-
Ontzorgd Wonen Groep		14.294	96	833.967	-
Residentie Sibelius	(a)	14.294	96	833.967	-
Senior Living		41.699	396	4.344.464	-
De Statenhof	(a)	6.468	58	558.400	-
Kening State	(a)	10.750	70	646.667	-
HGH Harderwijk	(a)	4.202	45	584.402	-
HGH Kampen	(a)	3.610	37	524.262	-
HGH Leersum	(a)	2.280	26	426.731	-
Residentie Boldershof	(a)	2.261	33	330.393	-
Sorghuys Tilburg	(a)	1.289	22	276.000	-
Zorghuis Smakt	(a)	2.111	30	207.748	-
Zorgresidentie Mariëndaal	(a)	8.728	75	789.862	-



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

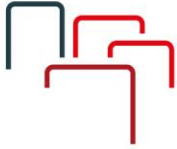
	Dochter- vennootschap ⁽¹⁾	Totale opper- vlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huur- waarde (GHW) ⁽²⁾
Stepping Stones Home & Care		8.170	117	1.601.343	-
Saksen Weimar	(a)	2.291	42	541.261	-
Spes Nostra	(a)	1.655	21	261.310	-
Villa Berkum	(a)	1.770	24	325.440	-
Villa Nova	(a)	2.454	30	473.332	-
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg		6.014	75	425.568	-
De Merenhoef	(a)	6.014	75	425.568	-
Stichting Nusantara		4.905	70	625.000	-
Rumah Saya	(b)	4.905	70	625.000	-
Stichting Oosterlengte		4.380	32	413.569	-
Het Dokhuis	(a)	4.380	32	413.569	-
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen		90.981	446	3.986.705	-
Genderstate	(a)	8.813	44	521.138	-
Parc Imstenrade	(a)	57.181	263	2.110.609	-
Petruspark	(a)	24.987	139	1.354.959	-
Stichting Zorggroep Noorderboog		13.555	140	834.110	-
Oeverlanden	(a)	13.555	140	834.110	-
Wonen bij September		1.466	20	254.561	-
September Nijverdal	(a)	1.466	20	254.561	-
Verenigd Koninkrijk		266.470	6.250	41.399.844	39.789.184
Barchester		1.554	49	339.760	-
Highfields (Notts)	(q)	1.554	49	339.760	-
Bondcare Group		54.347	1.245	6.881.385	-
Alexander Court	(q)	3.347	82	485.531	-
Ashurst Park	(q)	2.145	47	515.120	-
Ashwood	(q)	2.722	70	306.880	-
Beech Court	(q)	2.135	51	287.951	-
Beechcare	(q)	2.739	65	767.200	-
Brook House	(q)	3.155	74	324.416	-
Chatsworth Grange	(q)	2.558	66	282.297	-
Clarendon	(q)	2.132	51	184.209	-
Coniston Lodge	(q)	3.733	92	403.328	-
Derwent Lodge	(q)	2.612	62	271.808	-
Green Acres	(q)	2.352	62	274.000	-
Meadowbrook	(q)	3.334	69	302.496	-
Moorland Gardens	(q)	3.472	79	438.400	-
Springfield	(q)	3.153	80	212.889	-
The Fountains	(q)	2.510	62	270.465	-
The Grange	(s)	7.693	160	776.898	-
The Hawthorns	(s)	4.558	73	777.497	-
Burlington		51.192	1.278	7.880.127	-
Bessingby Hall	(q)	2.471	65	400.794	-
Cherry Trees ⁽³⁾	(q)	3.178	81	264.340	-
Crystal Court	(q)	2.879	60	602.800	-
Figham House	(q)	2.131	63	561.969	-
Foresters Lodge	(q)	2.241	69	397.588	-
Grosvenor Park	(q)	2.312	61	328.800	-
Highfield Care Centre	(q)	3.260	88	438.400	-
Maple Court	(r)	3.045	64	531.560	-
Maple Lodge	(q)	1.673	55	249.438	-
Priestley	(q)	1.520	40	274.000	-
Randolph House ⁽³⁾	(q)	2.433	60	234.969	-
Riverside View	(q)	2.362	59	328.800	-
Southlands	(q)	1.812	48	297.597	-
The Elms ⁽³⁾	(q)	1.280	37	316.081	-
The Elms & Oakwood	(q)	5.361	80	455.036	-
The Grange	(q)	2.919	73	346.829	-
The Hawthornes	(q)	1.512	40	295.920	-
The Lawns	(q)	2.459	62	250.724	-
The Limes	(q)	3.414	97	761.961	-
The Sycamores	(q)	1.627	40	328.800	-
York House	(q)	1.302	36	213.720	-
Care UK		32.368	740	4.057.710	-
Armstrong House	(q)	2.799	71	338.529	-
Cheviot Court	(q)	2.978	73	575.035	-
Church View	(q)	1.653	42	144.918	-
Collingwood Court	(q)	2.525	63	521.706	-
Elwick Grange	(q)	2.493	60	321.139	-
Grangewood Care Centre	(q)	2.317	50	336.210	-
Hadrian House	(q)	2.487	55	319.979	-
Hadrian Park	(q)	2.892	73	262.012	-
Ponteland Manor	(q)	2.160	52	185.495	-
Stanley Park	(q)	3.240	71	449.826	-
The Terrace	(q)	2.190	40	255.056	-
Ventress Hall	(q)	4.635	90	347.804	-



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter-vennootschap ⁽¹⁾	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾
Caring Homes		8.898	221	1.609.346	-
Brooklyn House	(q)	1.616	38	371.384	-
Guysfield	(q)	2.052	51	435.544	-
Hillside House and Mellish House	(q)	3.629	92	516.539	-
Sanford House	(q)	1.601	40	285.877	-
Conniston Care		4.702	102	549.341	-
Athorpe Lodge & The Glades	(q)	4.702	102	549.341	-
Four Seasons		2.226	53	197.280	-
The Lodge	(q)	2.226	53	197.280	-
Halcyon Care Homes		6.645	132	1.545.360	-
Hazel End	(q)	3.210	66	789.120	-
Marham House	(q)	3.435	66	756.240	-
Harbour Healthcare		17.287	440	1.898.825	-
Bentley Rosedale Manor	(q)	2.896	78	417.482	-
Cromwell Court	(q)	2.896	67	293.728	-
Devonshire House & Lodge	(q)	3.167	77	262.102	-
Elburton Heights	(q)	3.076	69	272.271	-
Hilltop Manor	(q)	2.809	80	350.720	-
Tree Tops Court	(q)	2.442	69	302.523	-
Lifeways		3.880	67	2.130.968	-
Heath Farm	(q)	2.832	47	1.345.489	-
Sharmers Fields House	(q)	1.048	20	785.479	-
Majesticare		4.669	126	1.195.560	-
Lashbrook House	(q)	1.741	46	499.899	-
Oak Lodge	(q)	1.699	45	367.479	-
The Mount	(q)	1.229	35	328.183	-
Maria Mallaband		50.213	1.142	8.881.975	-
Ashmead	(q)	4.557	110	925.065	-
Belvoir Vale	(q)	2.158	56	767.200	-
Blenheim	(q)	2.288	64	308.128	-
Coplands	(q)	3.445	79	647.814	-
Deepdene	(s)	3.009	66	891.047	-
Eltandia Hall	(q)	3.531	83	476.179	-
Glennie House	(q)	2.279	52	134.478	-
Heritage	(q)	2.972	72	785.882	-
Kings Court (MM)	(q)	2.329	60	279.719	-
Knights Court	(q)	3.100	80	381.871	-
Minster Grange	(s)	4.815	83	1.001.360	-
Ottery	(s)	3.513	62	750.760	-
Princess Lodge	(s)	4.087	85	438.400	-
River View	(q)	5.798	137	859.914	-
The Windmill	(q)	2.332	53	234.158	-
Priony Group		3.755	77	602.883	-
Bentley Court	(q)	3.755	77	602.883	-
Renaissance		22.414	512	3.256.010	-
Beech Manor	(q)	2.507	46	227.235	-
Jesmond	(q)	2.922	65	482.684	-
Kingsmills	(q)	2.478	60	608.280	-
Letham Park	(q)	2.954	70	397.069	-
Meadowlark	(q)	2.005	57	180.883	-
Persley Castle	(q)	1.550	40	241.490	-
The Cowdray Club	(q)	2.581	35	381.424	-
Torry	(q)	3.028	81	364.414	-
Whitecraigs	(q)	2.389	58	372.530	-
Select Healthcare		2.320	66	373.314	-
Plas Rhosnesni	(q)	2.320	66	373.314	-
Finland		133.844	9.543	26.885.347	26.982.507
Attendo		31.277	782	6.297.791	-
Koy Espoon Vuoripirtintie (Hoivakoti 2.kerrosessa)	(t)	1.480	35	296.573	-
Koy Heinolan Lähteentie	(t)	1.665	41	319.310	-
Koy Kajaanin Erätie	(t)	1.920	52	340.093	-
Koy Keravan Männiköntie	(t)	862	27	239.553	-
Koy Kokkolan Ankkurikuja	(t)	1.241	31	218.800	-
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	(t)	1.788	48	377.729	-
Koy Kuopion Portti A2	(t)	2.706	65	567.442	-
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	(t)	1.199	30	246.426	-
Koy Lohjan Ansatie	(t)	1.593	40	328.087	-
Koy Mikkelin Ylännentie 8	(t)	982	22	179.658	-
Koy Nokian Näsiäkatu	(t)	1.665	41	329.100	-
Koy Nurmijärven Ratakuja	(t)	856	20	178.745	-
Koy Orimattilan Suppulanpolku	(t)	1.498	40	333.352	-
Koy Oulun Sarvisuontie	(t)	1.190	27	213.015	-
Koy Oulun Ukkoherantie B	(t)	878	20	190.942	-
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	(t)	792	20	144.000	-
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku 1	(t)	963	24	184.201	-
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku 2	(t)	460	16	62.643	-
Koy Porvoo Fredrika Runebergin katu	(t)	973	29	252.486	-



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter- vennootschap ⁽¹⁾	Totale opper- vlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huur- waarde (GHW) ⁽²⁾
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	(t)	977	21	175.298	-
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	(t)	655	15	137.751	-
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	(t)	1.209	30	245.745	-
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	(t)	1.195	25	208.530	-
Koy Vihdin Hiidenrannantie	(t)	1.037	23	211.668	-
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	(t)	1.498	40	316.643	-
CTM		1.457	27	267.604	-
Koy Janakkalan Kekanahontie	(t)	1.457	27	267.604	-
Esperi		3.112	79	749.348	-
Koy Iisalmen Kangaslamintie	(t)	802	20	171.137	-
Koy Kajaanin Menninkäisentie	(t)	1.178	30	279.794	-
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	(t)	1.133	29	298.417	-
Folkhälsan		783	84	146.238	-
Koy Turun Teollisuuskatu	(t)	783	84	146.238	-
Ikifit		506	14	106.121	-
Koy Kangasalan Hilmanhovi	(t)	506	14	106.121	-
K-P Hoitopalvelu		911	25	216.351	-
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	(t)	911	25	216.351	-
Kunta		9.781	483	2.059.895	-
Koy Mäntyharjun Lääkärintie	(t)	1.667	41	275.147	-
Koy Mikkelin Sahalantie	(t)	1.730	150	424.800	-
Koy Raahen Vihastekarinkatu (kaupunki)	(t)	303	45	50.786	-
Koy Siilinjärven Niisiäntie	(t)	1.086	100	196.560	-
Koy Siilinjärven Risulantie	(t)	2.286	30	535.001	-
Koy Siilinjärven Sinisiipi	(t)	568	72	97.619	-
Koy Ylivieskan Mikontie 1	(t)	847	15	205.473	-
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	(t)	1.294	30	274.509	-
KVPS		1.616	30	289.515	-
Koy Jyväskylän Palstatie	(t)	825	15	141.363	-
Koy Lahden keva makarantie	(t)	791	15	148.152	-
Mehiläinen		12.682	347	2.534.471	-
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	(t)	771	15	131.400	-
Koy Espoon Hirvisuontie	(t)	823	20	162.641	-
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	(t)	1.925	40	337.349	-
Koy Hollolan Sarkatie	(t)	1.663	42	356.441	-
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	(t)	1.678	42	348.815	-
Koy Mäntsälän Liedontie	(t)	645	66	147.300	-
Koy Oulun Kehätie	(t)	1.178	30	262.928	-
Koy Porin Ojantie	(t)	1.629	40	333.622	-
Koy Riihimäen Jyrätie	(t)	741	16	144.000	-
Koy Sipoon Aarretie	(t)	964	21	177.681	-
Koy Vihdin Pengerkuja	(t)	665	15	132.294	-
Murunen		430	55	93.990	-
Koy Ylivieskan Alpuumintie	(t)	430	55	93.990	-
Musiikkikoulu Rauhala		1.609	195	329.013	-
Koy Laukaan Hytösenkuja	(t)	730	87	164.199	-
Koy Laukaan Saratie	(t)	879	108	164.814	-
Norlandia		10.678	1.280	2.121.882	-
Koy Espoon Oppilaantie	(t)	1.045	120	191.592	-
Koy Haminan Lepikönranta	(t)	575	80	129.792	-
Koy Jyväskylän Haperontie	(t)	700	84	130.886	-
Koy Kouvolan Pappilantie	(t)	567	65	110.837	-
Koy Kuopion Rantaraitti	(t)	822	96	157.181	-
Koy Lahden Piisamikatu	(t)	697	84	140.487	-
Koy Mynämäen Opintie	(t)	697	84	140.112	-
Koy Ruskon Päälistönmäentie	(t)	697	84	145.529	-
Koy Ruskon Päälistönmäentie (2.phase)	(t)	505	60	100.200	-
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	(t)	706	84	124.081	-
Koy Siilinjärvi Honkarannantie	(t)	921	120	183.600	-
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	(t)	668	75	141.221	-
Koy Sipoon Satotalmantie	(t)	497	60	100.868	-
Koy Turun Lukkosepänkatu	(t)	882	100	183.440	-
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	(t)	702	84	142.056	-
Onni ja Ilona		635	75	138.803	-
Koy Kajaanin Valonkatu	(t)	635	75	138.803	-
Paltan Palveluasunnot		1.507	78	270.636	-
Koy Turun Paltankatu (hoivakoti)	(t)	951	24	186.396	-
Koy Turun Paltankatu (päiväkoti)	(t)	556	54	84.240	-
Pikkutassu		646	72	132.900	-
Koy Kajaanin Hoikankatu	(t)	646	72	132.900	-
Pilke		14.904	1.775	2.999.204	-
As Oy Lahden Vuorenkilpi	(t)	703	90	158.592	-
Koy Joutsenon Päiväkoti	(t)	658	76	118.980	-
Koy Kaarinan Nurmiintytkatu	(t)	825	96	164.735	-
Koy Kouvolan Kaartokuja	(t)	566	68	127.754	-
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	(t)	561	72	124.808	-
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	(t)	648	72	124.511	-



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter-vennootschap ⁽¹⁾	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾
Koy Nokian Viikkulankatu	(t)	993	126	167.442	-
Koy Oulun Soittajanlenkki	(t)	1.091	120	213.145	-
Koy Oulun Soittajanlenkki, expansion	(t)	654	75	131.400	-
Koy Pirkkalan Perensaarentie	(t)	1.313	168	273.528	-
Koy Porin Koekatu	(t)	915	96	173.649	-
Koy Porin Palokärjentie	(t)	986	108	171.732	-
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	(t)	530	75	78.477	-
Koy Rovaniemen Ritarinne	(t)	1.186	132	270.548	-
Koy Sotkamon Kirkkotie	(t)	547	72	138.698	-
Koy Vantaan Mesikukantie	(t)	959	120	184.443	-
Koy Vantaan Mesikukantie (2. phase)	(t)	531	64	116.480	-
Koy Vantaan Tuovintie	(t)	584	73	136.544	-
Koy Varkauden Savontie	(t)	657	72	123.741	-
Priimi		841	100	148.934	-
Koy Kuopion Amerikanraitti	(t)	841	100	148.934	-
Rebekan Hoitokoti		1.222	30	245.520	-
Koy Iisalmen Vemmekkuja	(t)	1.222	30	245.520	-
Sentica		2.642	318	542.443	-
Koy Maskun Ruskontie	(t)	622	75	129.255	-
Koy Maskun Ruskontie, expansion	(t)	579	72	121.415	-
Koy Paimion Mäkiläntie	(t)	820	96	156.873	-
Koy Raision Tenavakatu	(t)	622	75	134.899	-
Siriuspäiväkodit		564	72	128.058	-
Koy Limingan Kauppakaari	(t)	564	72	128.058	-
Tähtipäiväkodit		1.307	144	261.928	-
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	(t)	769	84	154.476	-
Koy Keuruun Tehtaantie	(t)	538	60	107.452	-
Touhula		27.756	3.279	5.922.898	-
As Oy Kangasalan Freesia	(t)	252	35	66.100	-
As Oy Oulun Figuuri	(t)	330	41	60.501	-
Koy Espoon Fallåkerinrinne	(t)	891	75	196.887	-
Koy Espoon Meriviitantie	(t)	769	96	174.132	-
Koy Espoon Tikasmäentie	(t)	912	108	201.395	-
Koy Espoon Vuoripirtintie (Päiväkoti 1. kerroksessa)	(t)	472	54	102.912	-
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	(t)	565	72	130.174	-
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	(t)	644	72	127.360	-
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	(t)	721	75	135.840	-
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	(t)	916	102	170.694	-
Koy Kalajoen Hannilantie	(t)	663	75	121.674	-
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	(t)	561	72	133.340	-
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	(t)	565	72	134.667	-
Koy Kotkan Loitsutie	(t)	620	78	116.168	-
Koy Kuopion Sipulikatu	(t)	564	72	125.251	-
Koy Lahden Jahtikatu	(t)	894	72	230.371	-
Koy Laihian Jarrumiehentie	(t)	630	75	131.560	-
Koy Mikkelin Ylännentie 10	(t)	625	72	133.313	-
Koy Nurmijärven Laidunalue	(t)	477	57	94.208	-
Koy Oulun Paulareitti (1. building)	(t)	564	72	120.962	-
Koy Oulun Paulareitti (2. building)	(t)	564	72	119.068	-
Koy Oulun Rakkakiventie (1. building)	(t)	567	74	118.069	-
Koy Oulun Rakkakiventie (2. building)	(t)	567	72	115.090	-
Koy Pirkkalan Lehtimäentie (1. phase expansion)	(t)	452	53	104.110	-
Koy Pirkkalan Lehtimäentie (1. phase)	(t)	734	90	158.878	-
Koy Porvoon Peippolankuja	(t)	564	70	131.216	-
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	(t)	670	84	149.034	-
Koy Raahen Palokunnanhoivi	(t)	410	60	77.734	-
Koy Raahen Vihastekarinkatu (Touhula)	(t)	497	75	118.283	-
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	(t)	737	93	158.046	-
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu (2. phase)	(t)	468	50	93.216	-
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	(t)	635	72	120.834	-
Koy Turun Vähäheikkiläntie	(t)	911	97	201.240	-
Koy Turun Vähäheikkiläntie (expansion)	(t)	553	60	108.667	-
Koy Turun Vakiniituntie	(t)	567	60	138.615	-
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	(t)	661	78	121.022	-
Koy Vantaan Koetilankatu	(t)	890	108	207.304	-
Koy Vantaan Punakiventie	(t)	484	58	116.386	-
Koy Vantaan Vuohirinne	(t)	896	108	194.508	-
Koy Varkauden Kaura-ahontie	(t)	640	75	115.493	-
Koy Varkauden Kaura-ahontie (2. talo)	(t)	620	75	109.246	-
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (1. building)	(t)	734	92	157.385	-
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (2. building)	(t)	600	72	133.084	-
Koy Ylöjärven Työväentalontie	(t)	707	84	148.860	-
Tuike		677	75	135.560	-
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	(t)	677	75	135.560	-
Vacant		2.400	42	0	-
Koy Euran Kärjäjämentie	(t)	2.400	42	0	-
Vantaan Turvakoti		844	14	186.552	-
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	(t)	844	14	186.552	-



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

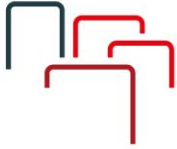
	Dochtervennootschap ⁽¹⁾	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾
Vetrea		3.061	67	559.693	-
Koy Kangasalan Rekiälantie	(t)	1.240	28	241.080	-
Koy Lappeenranta Orioninkatu	(t)	935	22	183.073	-
Koy Porvoon Haarapääskytie	(t)	886	17	135.540	-
Zweden		988	12	257.270	257.270
Alternatus		494	6	128.635	-
LSS-boende Heby	(u)	494	6	128.635	-
Team Olivia		494	6	128.635	-
LSS-boende Gråmunke	(u)	494	6	128.635	-
Projecten in ontwikkeling ⁽⁴⁾		134.531	1.675	1.858.050	0
België		8.027	100	153.965	0
Armonia		8.027	100	153.965	-
Rembertus		8.027	100	153.965	-
Duitsland		86.795	1.116	835.252	0
Argentum		5.292	91	120.000	-
Haus Wellengrund		5.292	91	120.000	-
Aspida		5.095	120	82.100	-
Pflegecampus Plauen		5.095	120	82.100	-
EMVIA		68.758	825	580.424	-
Seniorenquartier Beverstedt	(o)	5.475	80	29.214	-
Seniorenquartier Bremen	(p)	7.057	75	48.690	-
Seniorenquartier Espelkamp	(o)	9.458	113	71.411	-
Seniorenquartier Heiligenhafen	(o)	7.391	104	59.130	-
Seniorenquartier Langwedel	(p)	8.250	113	72.881	-
Seniorenquartier Sehnde	(p)	6.012	90	45.117	-
Seniorenquartier Weyhe	(p)	7.373	109	97.380	-
Seniorenquartier Wolfsburg	(o)	17.742	141	156.600	-
Residenz Management		7.650	80	52.728	-
Quartier am Rathausmarkt	(m)	7.650	80	52.728	-
Nederland		39.709	459	868.833	0
Martha Flora		2.405	28	79.482	-
Martha Flora Dordrecht	(c)	2.405	28	79.482	-
Ontzorgd Wonen Groep		4.250	30	89.726	-
Residentie La Tour	(b)	4.250	30	89.726	-
Senior Living		3.448	47	105.439	-
Villa Casimir	(b)	1.273	20	33.564	-
Vinea Domini	(b)	2.175	27	71.875	-
Stepping Stones Home & Care		4.123	56	219.750	-
Natatorium	(b)	1.923	26	105.000	-
Villa Nuova	(b)	2.200	30	114.750	-
Stichting Oosterlengte		7.360	120	110.250	-
LTS Winschoten	(a)	4.560	84	72.000	-
Verpleegcentrum Scheemda	(a)	2.800	36	38.250	-
Stichting Rendant		13.142	126	52.715	-
Nieuw Heerenhage	(a)	13.142	126	52.715	-
SVE		4.981	52	211.470	-
Hilversum SVE	(b)	4.981	52	211.470	-
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie en projecten in ontwikkeling		1.570.411	33.315	184.243.491	186.056.349

¹ De in de tabel aangeduide sites zijn eigendom van één van de volgende dochtervennootschappen: (a) Aedifica Nederland BV; (b) Aedifica Nederland 2 BV; (c) Aedifica Nederland 3 BV; (d) Aedifica Luxemburg I SCS; (e) Aedifica Luxemburg II SCS; (f) Aedifica Luxemburg III SCS; (g) Aedifica Luxemburg IV SCS; (h) Aedifica Luxemburg V SCS; (i) Aedifica Luxemburg VI SCS; (j) Aedifica Luxemburg VII SCS; (k) Aedifica Luxemburg VIII SCS; (l) Aedifica Residenzen Nord GmbH; (m) Aedifica Residenzen West GmbH; (n) Aedifica Residenzen 1 GmbH; (o) Aedifica Residenzen 2 GmbH; (p) Aedifica Residenzen 3 GmbH; (q) Aedifica UK Ltd; (r) AED Maple Holdings Ltd; (s) Sapphire Ltd; (t) Hoivatilat Oy; (u) Hoivatilat AB. Alle andere sites zijn eigendom van Aedifica NV.

² Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

³ In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

⁴ Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van de geschatte huurwaarde ontbreekt.

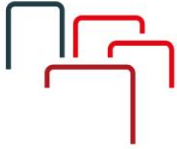


Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1.2. Lopende projecten en renovaties op 30 juni 2020

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/06/2020	Nog uit te voeren
Lopende projecten		477	144	332
Oplevering 2020		131	97	33
BE		7	4	3
Kasteelhof	Senior Living Group	3	1	2
Résidence Aux Deux Parcs	Senior Living Group	3	3	1
DE		21	15	7
Pflegecampus Plauen ²	Aspida	11	8	3
Residenz Zehlendorf (fase 2)	EMVIA	1	0	0
Seniorenquartier Beverstedt ³	EMVIA	10	7	3
NL		33	26	7
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	0
Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	7	5	2
Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	2	2
Villa Casimir ²	Senior Living	2	2	0
Vinea Domini ²	Senior Living	3	1	3
LTS Winschoten (fase 1) ²	Stichting Oosterlengte	16	16	0
FI		58	46	12
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	18	16	2
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	7	6	1
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	25	19	6
Finland – pipeline 'zorggebouwen met gemengde bestemming'	Meerdere huurders	8	6	3
SE		12	7	4
Zweden – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	12	7	4
Oplevering 2021		285	46	239
BE		8	4	4
De Duinpieper	Dorian groep	3	2	0
Sorgvliet	Senior Living Group	5	1	4
DE		142	24	118
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	1	6
Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	4	11
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	0	15
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	3	9
Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	6	10
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	7	21
NL		34	6	28
Natorium	Senior Living	3	0	3
Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	4	16
Villa Nuova ²	Senior Living	5	1	3
LTS Winschoten (fase 2) ²	Stichting Oosterlengte	1	1	0
Martha Flora Dordrecht	Martha Flora	5	0	5
UK		11	0	11
Burlington-projecten	Burlington	4	0	3
MMCG - uitbreidingsprojecten	Maria Mallaband Care Group	7	0	7
FI		90	11	78
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	27	2	26
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	45	6	39
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	12	1	11
Finland – pipeline 'zorggebouwen met gemengde bestemming'	Meerdere huurders	6	3	2



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/06/2020	Nog uit te voeren
Oplevering 2022		43	1	42
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	0	10
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
NL		9	0	9
Hilversum SVE	Hilverzorg	9	0	9
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		104	0	104
Oplevering 2020		12	0	12
BE		12	0	12
Rembertus	Armonea	12	0	12
Oplevering 2021		2	0	2
BE		2	0	2
Uilenspiegel	Senior Living Group	2	0	2
Oplevering 2022		56	0	56
DE		56	0	56
Specht Gruppe (2022) ³	EMVIA	56	0	56
Oplevering 2023		34	0	34
DE		23	0	23
Specht Gruppe (2023) ³	EMVIA	23	0	23
UK		11	0	11
Guysfield	Caring Homes	11	0	11
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		590	146	444
Variatie van de reële waarde		-	10	-
Afrondingen		-	-1	-
Bedrag op de balans			155	

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2020 (1,096 £/€ en 10,4948 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.

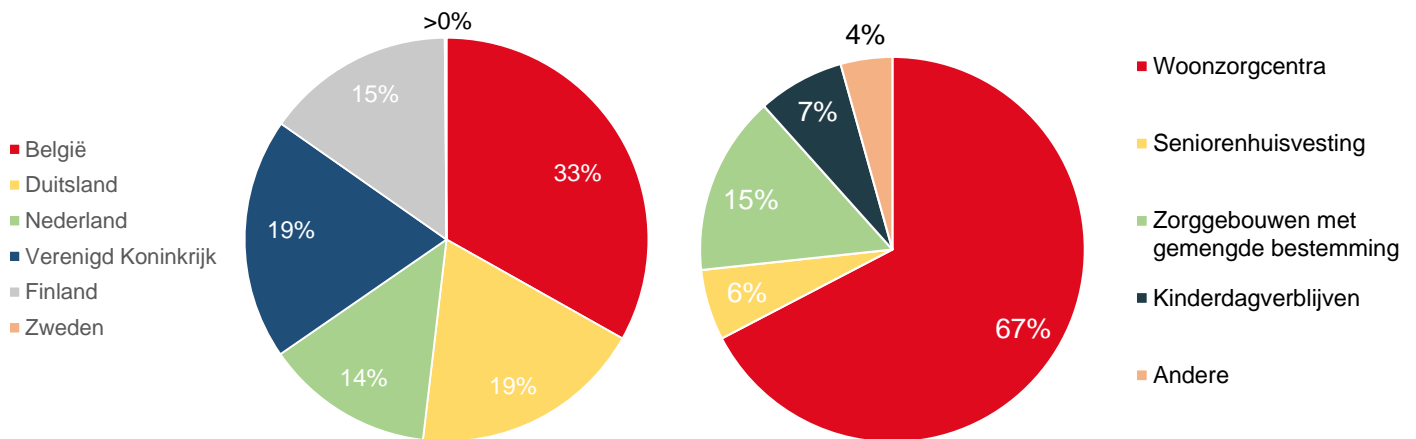
³ Deel van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe.

Bij het totale investeringsbudget moet nog 42 miljoen € worden toegevoegd door de acquisitie van een ontwikkelingsproject in Nederland, twee ontwikkelingsprojecten in Finland en de forward purchase van twee woonzorgcentra in Duitsland en het Verenigd Koninkrijk na 30 juni 2020 (zie sectie 3.2 van het tussentijds beheersverslag). Van het totale investeringsbudget werd na 30 juni 2020 reeds 54 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van één ontwikkelingsproject in Duitsland, elf ontwikkelingsprojecten in Finland en één ontwikkelingsproject in Zweden (zie sectie 3.2 van het tussentijds beheersverslag).



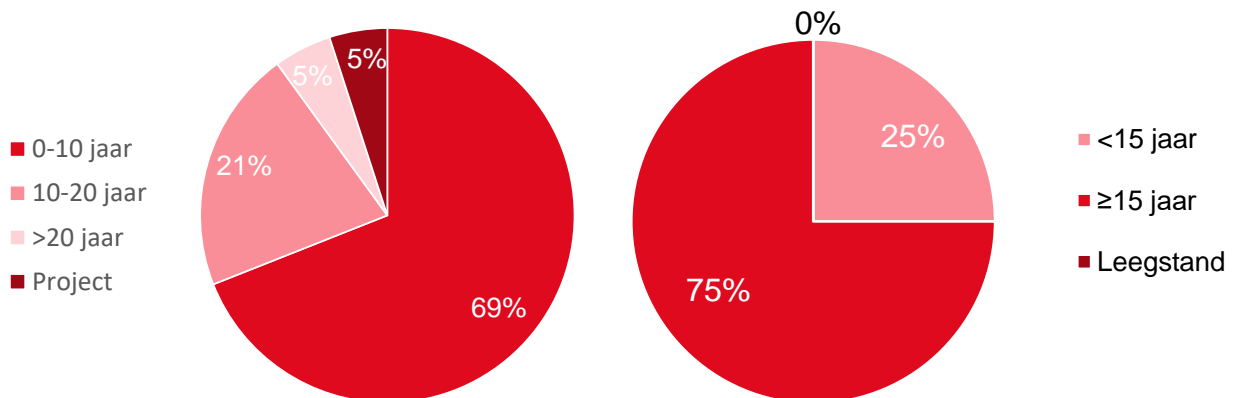
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2020

2.1. Kerncijfers



*Geografische spreiding
(in reële waarde)*

*Verdeling per bouwtype
(in reële waarde)*

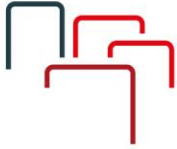


*Leeftijd van de gebouwen
(in reële waarde)*

*Resterende looptijd van de huurovereenkomsten
(in reële waarde)*

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT) bedraagt 20 jaar.

De globale bezettingsgraad bedraagt 100%.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

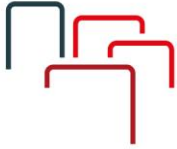
2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2020	30/06/2019
België			78	31%	42%
	Senior Living Group ¹		28	10%	14%
		Ennea Rustoord VZW	1	0%	0%
		FDL Group GCV	1	1%	1%
		Foyer De Lork VZW	6	2%	3%
		Helianthus VZW	1	0%	0%
		Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW	1	0%	0%
		Home Residence du Plateau BVBA	1	1%	1%
		Les Jardins de la Mémoire VZW	1	0%	1%
		Prodinvest BVBA	1	0%	0%
		Résidence Au Bon Vieux Temps NV	1	0%	1%
		Résidence Les Cheveux d'Argent NV	1	0%	0%
		Residentie Kasteelhof GCV	1	0%	0%
		Residentie Sporenpark BVBA	1	1%	1%
		Rustoord 't Hoge VZW	1	0%	0%
		Senior Living Group NV	8	3%	4%
		Seniorie de Maretak NV	1	0%	0%
		Wielant -Futuro GCV	1	0%	0%
	Armonea ²		20	9%	12%
		Armonea NV	8	4%	5%
		Citadelle Mosane BVBA	1	1%	1%
		Eyckenborgh VZW	2	1%	2%
		Gravenkasteel VZW	1	0%	0%
		Happy Old People BVBA	1	0%	0%
		Huize Lieve Moessens VZW	5	2%	3%
		LDC De Wimilingen VZW	1	0%	0%
		Restel Flats BVBA	1	0%	1%
	Vulpia		12	6%	8%
		Oase VZW	3	2%	2%
		Vulpia Brussel VZW	1	0%	1%
		Vulpia Vlaanderen VZW	7	4%	5%
		Vulpia Wallonie VZW	1	0%	0%
	Orpea		9	4%	5%
		Château Chenois Gestion BVBA	3	1%	2%
		New Philip NV	3	1%	1%
		Parc Palace NV	1	1%	1%
		Progestimmob NV	1	1%	1%
		Résidence du Golf NV	1	0%	1%
	Andere		7	2%	3%
		Bremdael VZW	1	0%	0%
		Buitenhof VZW	1	0%	0%
		Hof van Schoten BVBA	1	0%	1%
		Le Château de Tintagel BVBA	1	0%	0%
		Résidence Bois de la Pierre NV	1	0%	0%
		Résidence de la Houssière NV	1	0%	0%
		WZC Prinsenhof VZW	0	0%	0%
		Andere	1	0%	0%
	Time for Quality		1	0%	0%
		Service Flat Residenties VZW	1	0%	0%
	Dorian Groep		1	0%	0%
		Fripomat BVBA	1	0%	0%

¹ Korian-groep.

² Colisée-groep.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2020	30/06/2019
Duitsland			71	19%	17%
	Vitanas		12	4%	3%
		Vitanas GmbH & Co. KGaA	12	4%	3%
	EMVIA		14	3%	1%
		Aventium Seniorenpflege GmbH	1	0%	0%
		Aventium Senioren-Wohnpark Hartha GmbH, GbR	1	0%	0%
		EMVIA	11	1%	1%
		Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	0%	0%
	Residenz Management		8	2%	2%
		Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	1%
		Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen GmbH Olpe	2	1%	1%
		Medeor Senioren-Residenz GmbH	1	0%	1%
		Sonnenhaus Saterland (Mevr. Henkel)	1	0%	0%
		Specht & Tegler	1	0%	0%
	Orpea		5	2%	2%
		Bonifatius Seniorendienste GmbH	1	0%	0%
		Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	1%	1%
		Seniorenresidenz Kierspe GmbH	1	0%	0%
	Azurit Rohr		5	1%	1%
		Azurit Rohr GmbH	5	1%	1%
	Alloheim		4	1%	2%
		AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen gGmbH	1	0%	1%
	Argentum		7	1%	2%
		Argentum Holding GmbH	1	0%	0%
		Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	0%	0%
		Seniorenheim J.J. Kaendler GmbH	1	0%	0%
		Tannenhof Fachpflegeheime GmbH	4	1%	1%
	Andere		2	1%	1%
		Schloss Bensberg Management GmbH	1	1%	1%
		Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%
	Convivo		3	1%	1%
		Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	0%	0%
		Seniorenzentrum Haus am Jungfernstieg GmbH	1	0%	0%
		Seniorenresidenz Wiederitzsch GmbH	1	0%	0%
	Cosiq		3	1%	0%
		Cosiq GmbH	1	0%	0%
		Pflegeteam Odenwald GmbH	1	0%	0%
		Wohnstift am Weinberg gGmbH	1	1%	0%
	Casa Reha ¹		1	0%	0%
		Casa Reha Altenpflegeheim GmbH	1	0%	0%
	SARA		1	0%	0%
		SARA Seniorenresidenzen GmbH	1	0%	0%
	Johanniter		1	0%	0%
		Johanniter gGmbH	1	0%	0%
	Advita		1	0%	0%
		Zusammen Zuhause GmbH	1	0%	0%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	0%	0%
		DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	0%	0%
	Volkssolidarität		1	0%	0%
		Volkssolidarität Südthüringen e. V.	1	0%	0%
	Auriscare		1	0%	0%
		Auriscare GmbH	1	0%	0%
	Aspida		1	0%	0%
		Aspida GmbH	1	0%	0%

¹ Korian-groep.



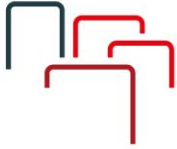
Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2020	30/06/2019
Nederland			54	13%	14%
	Vitalis		3	2%	3%
		Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	2%	3%
	Senior Living ¹		11	2%	3%
		HGH Wonen I BV	0	0%	0%
		Senior Living BV	11	2%	3%
	NNCZ		5	2%	0%
		Noord Nederlandse Coöperatie van Zorgorganisaties	5	2%	0%
	Compartijn ²		6	2%	2%
		Compartijn Exploitatie BV	6	2%	2%
	Martha Flora		7	1%	2%
		Bronovo Martha Flora BV	1	0%	0%
		Martha Flora BV	2	0%	0%
		Martha Flora Bosch en Duin BV	1	0%	0%
		Martha Flora Hilversum BV	1	0%	0%
		Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
		Martha Flora Dordrecht BV	1	0%	0%
	Domus Magnus		4	1%	2%
		DM Benvenuta BV	1	0%	0%
		DM Molenenk BV	1	0%	1%
		DM Walgaerde BV	1	0%	0%
		Panta Rhei V BV	1	0%	1%
	Stepping Stones Home & Care ¹		6	1%	1%
		Poort van Sachsen Weimar BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Leusden BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Zwolle BV	1	0%	0%
		Villa Spes Nostra BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care Holding BV	2	0%	0%
	Ontzorgd Wonen Groep		2	1%	1%
		European Care Residence Hotels and Resorts BV	1	0%	1%
		Herstelzorg Nederland BV	1	0%	0%
	Andere		1	0%	1%
		Stichting Zorggroep Noorderboog	1	0%	1%
	Stichting Nusantara		1	0%	0%
		Stichting Nusantara	1	0%	0%
	Stichting Oosterlengte		3	0%	0%
		Meerdere huurders	2	0%	0%
		Stichting Oosterlengte	1	0%	0%
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg		1	0%	0%
		Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Wonen bij September ²		1	0%	0%
		September Nijverdal BV	1	0%	0%
	SVE		1	0%	0%
		SVE	1	0%	0%
	Omega		1	0%	0%
		Omega	1	0%	0%
	Stichting Rendant		1	0%	0%
		Stichting Rendant	1	0%	0%

¹ Korian-groep.

² Orpea-groep.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2020	30/06/2019
Verenigd Koninkrijk			96	22%	27%
	Maria Mallaband Care Group		15	5%	5%
		Belvoir Vale Care Homes Ltd	1	0%	1%
		Countrywide Care	1	0%	0%
		MMCG (2) Ltd	9	3%	3%
		MMCG (3) Ltd	1	0%	1%
		Maria Mallaband	3	1%	0%
	Bondcare Group		17	4%	4%
		Bondcare (London) Ltd	12	2%	3%
		Ultima Care Centres (No 1) Ltd	3	1%	1%
		Bondcare Group	2	1%	0%
	Burlington		21	4%	6%
		Burlington Care (Yorkshire) Ltd	7	1%	2%
		Burlington Care Ltd	14	3%	4%
	Care UK		12	2%	3%
		Care UK Community Partnership Ltd	12	2%	3%
	Renaissance		9	2%	2%
		Renaissance Care (No 1) Ltd	9	2%	2%
	Andere		4	2%	2%
		Amore Elderly Care (Wednesfield) Ltd	1	0%	0%
		Athorpe Health Care Ltd	1	0%	0%
		Autism Care (UK) Ltd	1	1%	1%
		Burgess Care Ltd	1	0%	1%
	Halcyon Care Homes		2	1%	0%
		Halcyon Care Homes Ltd	2	1%	0%
	Harbour Healthcare		6	1%	1%
		Harbour Healthcare 2 Ltd	4	1%	1%
		Harbour Healthcare Warrington Ltd	1	0%	0%
		Harbour Healthcare Stoke Ltd	1	0%	0%
	Caring Homes		4	1%	1%
		Brooklyn House Ltd	1	0%	0%
		Guysfield House Ltd	1	0%	0%
		Sanford House Ltd	1	0%	0%
		Stour Sudbury Ltd	1	0%	0%
	Majesticare		3	1%	1%
		Majesticare (Lashbook) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (Oak Lodge) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (The Mount) Ltd	1	0%	0%
	Barchester		1	0%	0%
		Highfields Care Home Limited	1	0%	0%
	Select Healthcare		1	0%	0%
		DRB Healthcare Ltd	1	0%	0%
	Four Seasons		1	0%	0%
		Tamaris Management Services Ltd	1	0%	0%



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2020	30/06/2019
Finland			153	15%	0%
	Attendo		25	3%	0%
		Attendo Oy	18	3%	0%
		Mikeva Oy	4	0%	0%
		Hoivakodit 247 Oy	1	0%	0%
		Attendo Marian Kartano Oy	1	0%	0%
		Attendo Mi-Hoiva Oy	1	0%	0%
	Touhula		44	3%	0%
		Vekara Päiväkodit Oy	13	1%	0%
		Coronaria Päivähoito Oy	9	1%	0%
		Aarresaari Oy	3	0%	0%
		Touhula Varhaiskasvatus Oy	17	1%	0%
		Ipanala Oy	2	0%	0%
	Pilke		19	2%	0%
		Pilke Päiväkodit Oy	14	1%	0%
		Päiväkotit Kotola Oy	1	0%	0%
		Päiväkotit Nappula Oy	1	0%	0%
		Päiväkotit Kotola Oy	3	0%	0%
	Mehiläinen		11	1%	0%
		Mainio Vire Oy	4	1%	0%
		Pihlajakoti Oy	1	0%	0%
		Mediverkko Hoivapalvelut Oy	1	0%	0%
		Familiar	1	0%	0%
		Hämeen Tukikoti Oy	1	0%	0%
		Mehiläinen Oy	1	0%	0%
		Mehiläinen Hoivapalvelut Oy	1	0%	0%
		Pihlajalinna Erityisasumispalvelut Oy	1	0%	0%
	Norlandia		15	1%	0%
		Norlandia Päiväkodit Oy	12	1%	0%
		Päiväkotit Jyväskylä-Tenavat Oy	1	0%	0%
		Norlandia Päiväkodit	2	0%	0%
	Kunta		8	1%	0%
		Siilinjärven kunta	3	0%	0%
		Mäntyharjun kunta	1	0%	0%
		Ylivieskan kaupunki	2	0%	0%
		Raahen kaupunki	1	0%	0%
		Mikkelin kaupunki	1	0%	0%
	Esperi		3	0%	0%
		Rantakartano	1	0%	0%
		Syvälammen Palvelukoti Oy	1	0%	0%
		Hoitokoti Hopeinen Kuu Oy	1	0%	0%
	Vetrea		3	0%	0%
		Vetrea Terveys Oy	2	0%	0%
		Hoivakymppi Oy	1	0%	0%
	Sentica		4	0%	0%
		Apula Oy	1	0%	0%
		Verkanappulat Oy	3	0%	0%
	KVPS		2	0%	0%
		Kehitysvammaisten Palvelusäätiö sr	2	0%	0%
	Paltan Palveluasunnot		2	0%	0%
		Paltan Palveluasunnot Oy	1	0%	0%
		Paltan Päiväkotit Oy	1	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala		2	0%	0%
		Musiikkikoulu Rauhala Oy	2	0%	0%
	CTM		1	0%	0%
		CTM Oy sosiaali- ja terveyspalvelut	1	0%	0%
	Rebekan Hoitokoti		1	0%	0%
		Rebekan Hoitokoti Oy	1	0%	0%
	Tähtipäiväkodit		2	0%	0%
		Tähtipäiväkodit Oy	2	0%	0%
	Vacant (ex-LehtoCare)		1	0%	0%
		Vacant (ex-LehtoCare)	1	0%	0%
	K-P Hoitopalvelu		1	0%	0%
		Keski-Pohjanmaan Hoitopalvelu Oy	1	0%	0%



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2020	30/06/2019
	Vantaan Turvakoti		1	0%	0%
		Vantaan Turvakoti Ry	1	0%	0%
	Folkhälsan		1	0%	0%
		Folkhälsan Syd Ab	1	0%	0%
	Priimi		1	0%	0%
		Musiikkipäiväkoti Priimi Oy	1	0%	0%
	Onni ja Ilona		1	0%	0%
		Onni ja Ilona Ky	1	0%	0%
	Tuike		1	0%	0%
		Päiväkoti Tuike Ky	1	0%	0%
	Pikkutassu		1	0%	0%
		Päiväkoti Pikkutassu Ky	1	0%	0%
	Siriuspäiväkodit		1	0%	0%
		Siriuspäiväkodit Ay	1	0%	0%
	Ikifit		1	0%	0%
		Villa Sten Oy	1	0%	0%
	Murunen		1	0%	0%
		Tiina Ollikainen ja Piia Lund	1	0%	0%
Zweden			2	0%	0%
	Team Olivia		1	0%	0%
		Center för vård och omsorg i Uppsala AB	1	0%	0%
	Alternatus		1	0%	0%
		Alternatus i Sverige AB	1	0%	0%
TOTAAL			454	100%	100%

Twee groepen exploiteren zorgvastgoed van Aedifica in meerdere landen waarin de Aedifica-groep actief is: Korian en Orpea. Het gewicht van die twee groepen in Aedifica's zorgvastgoedportefeuille wordt in de tabel hieronder per land opgesplitst.

Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Land	Aantal sites	30/06/2020	30/06/2019
Korian		46	14%	18%
	België	28	10%	14%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	17	3%	4%
Orpea		21	7%	10%
	België	9	4%	5%
	Duitsland	5	2%	2%
	Nederland	7	2%	2%



3. De zorgvastgoedmarkt ²⁵

3.1. Europese trends

In de Europese Unie (incl. het Verenigd Koninkrijk) is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar in de loop van het voorbije decennium met ca. 25% gestegen tot ca. 25 miljoen mensen (2018). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal de oudere bevolking in de Europese Unie tussen 2018 en 2050 meer dan verdubbelen, met een stijging van ca. 130%. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren.

Europese woonzorgcentra worden uitgebaat door verschillende soorten exploitanten: openbare, non-profit en private exploitanten. Hun aandeel in de diverse landen is verschillend, al dan niet afhankelijk van het lokale socialezekerheidssysteem. Op Europees niveau beheren private zorgexploitanten ca. 28% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra. Zorgaanbieders in het consoliderende private segment ontwikkelen hun activiteiten zowel op de binnenlandse als de buitenlandse markten, terwijl overheden slechts over beperkte middelen beschikken om aan de groeiende zorgvraag te voldoen en zich daarom vaker richten op de financiering van zorg en zorgafhankelijkheid dan op het verlenen van zorg als publieke exploitant. Daardoor rekenen zowel de private als de publieke exploitanten op private investeerders voor de financiering van zorgvastgoedinfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

Op Europees niveau is het investeringsvolume in woonzorgcentra sterk gestegen in de voorbije jaren: van ca. 2 miljard € in 2015 tot een recordniveau van ca. 7,3 miljard € in 2019. Het Europese investeringsvolume werd met name gedreven door Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Zweden en Nederland. In elk van die vier landen werd in 2019 meer dan 1 miljard € geïnvesteerd in zorgvastgoed. Het zijn vooral internationale investeerders die verantwoordelijk zijn voor die stijging van het investeringsvolume. Er wordt verwacht dat deze trend zich in de nabije toekomst zal voortzetten, aangezien de Europese consolidatie van private zorgaanbieders volop aan de gang is en nieuwe mogelijkheden creëert voor vastgoedbeleggers.

3.2. België

In 2015 was 5,4% van de Belgische bevolking ouder dan 80 jaar, tegen 2040 zal dit segment van de bevolking naar verwachting stijgen tot 7,5%. In de loop van de voorbije jaren is het aantal bedden gestaag gegroeid tot ca. 150.000 eenheden die verspreid liggen over het hele land. Op basis van de demografische vooruitzichten en de stijging van de levensverwachting, blijkt dat de huidige verhoging van het aanbod op termijn niet tegemoet komt aan de vraag. Ca. 30% van de bedden in België wordt beheerd door de publieke sector, terwijl de non-profit-sector ca. 37% en de private sector de overige 33% van de bedden exploiteert. Er zijn evenwel regionale verschillen: in Vlaanderen wordt ca. 50% van de bedden beheerd door de non-profit-sector, terwijl de private sector in Wallonië ca. 50% van de bedden exploiteert en in Brussel zelfs meer dan 60%. De drie grootste private spelers in België beheren vandaag ongeveer 25.000 bedden (ca. 17% van het totale aantal bedden). In 2019 bereikte het investeringsvolume in Belgische woonzorgcentra met ca. 490 miljoen € een nieuw record. Het 'prime' nettorendement (op basis van triple net langetermijnovereenkomsten) is in 2019 nog verder gedaald tot 4,5%, het laagste niveau tot op heden.

²⁵ Bron: Cushman & Wakefield en Aedifica.



3.3. Duitsland

In Duitsland zal het aantal personen dat ouder is dan 80 jaar tegen 2050 verdubbelen ten opzichte van 2018, tot ca. 12% van de totale populatie. Eind 2018 waren er in Duitsland ca. 952.000 bedden beschikbaar in bijna 15.000 woonzorgcentra, waarvan 94% bestemd is voor senioren en 6% bestemd is voor personen met een beperking, psychische problemen of een terminale ziekte. Die woonzorgcentra worden uitgbaat door non-profit exploitanten (ca. 53%), private exploitanten (ca. 42%) of publieke exploitanten (ca. 5%). De Duitse zorgvastgoedmarkt blijft sterk gefragmenteerd: de tien grootste private exploitanten hebben een marktaandeel van slechts ca. 13%. Prognoses voorspellen dat er tegen 2035 ongeveer 330.000 extra bedden nodig zullen zijn. De bevolkingsvergrijzing biedt dus aanzienlijke groei- en consolidatieperspectieven. De vraag overstijgt in sommige gevallen nu al het aanbod. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn echter beperkt, o.a. door de hoge kosten van bouwgrond (in grotere steden) en bouwwerken (door meer ecologische vereisten). Door het gebrek aan bouwgrond wordt er opnieuw meer geïnvesteerd in bestaande sites en renovaties. Een ander probleem waarmee exploitanten te kampen hebben, is een tekort aan zorgpersoneel. In 2019 werd er meer dan 1,6 miljard € in zorgvastgoed geïnvesteerd, voornamelijk door internationale investeerders. Door de grote interesse in zorgvastgoed, daalde het 'prime' nettorendement in 2019 tot 4,3%.

3.4. Nederland

4,7% van de bevolking in Nederland is momenteel ouder dan 80 jaar. Die leeftijdsgroep zal naar verwachting tegen 2040 bijna verdubbelen tot 8,5% van de totale populatie. Als gevolg van die demografische evolutie wordt verwacht dat er tegen 2030 ongeveer 35.000 extra bedden in woonzorgcentra nodig zullen zijn, bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van de bestaande verouderde zorginfrastructuur. Van de huidige capaciteit van ongeveer 116.000 bedden, wordt ca. 92% uitgbaat door non-profit exploitanten. De private exploitanten nemen de overige 8% voor hun rekening en baten voornamelijk kleinschalige locaties uit met een gemiddelde capaciteit voor ongeveer 24 bewoners. Hoewel het marktaandeel van de private sector nog steeds klein is in vergelijking met de non-profitsector, is de private sector de afgelopen jaren sterk gegroeid. Ook in Nederland wordt er een consolidatie van de zorgmarkt verwacht: op dit moment breiden de vijf grootste private spelers actief hun portefeuille uit. De investeringen in de Nederlandse zorgvastgoedmarkt bereikten in 2019 een recordniveau met een totaal volume van ongeveer 1,2 miljard €. Het 'prime' nettorendement bedraagt ca. 5% en zal naar verwachting in de toekomst verder dalen door de grote interesse in zorgvastgoed.

3.5. Verenigd Koninkrijk

Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal naar verwachting in de nabije toekomst de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk gevoelig verhogen en biedt gunstige vooruitzichten voor de bezettingsgraden. Momenteel is 5,1% van de Britse bevolking ouder dan 80 jaar, men verwacht dat die leeftijdsgroep tegen 2050 zal verdubbelen tot 10% van de totale bevolking. Het Verenigd Koninkrijk heeft in totaal ca. 470.000 bedden in woonzorgcentra. Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de seniorenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 15% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 21%. De seniorenzorgmarkt in het VK wordt gefinancierd door een mix van publieke middelen ('Local Authorities' en National Health Services) en private middelen ('self-payers'). Het aandeel van residenten die hun verblijf financieren met private middelen is de voorbije jaren sterk gestegen (ca. 45% van de markt). Personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

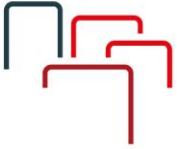
zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie sociale zorgdiensten bekomen bij 'Local Authorities' (ca. 46%). De National Health Services financieren senioren met primaire zorgbehoeften (ca. 9%). In 2019 bereikte het investeringsvolume in de Britse zorgvastgoedmarkt met ca. 1,5 miljard £ een nieuw record. De nettorendementen blijven gespreid: prime-vastgoed daalt tot minder dan 4%, terwijl vastgoed in het middensegment een rendement van ongeveer 7% heeft.

3.6. Finland

In Finland was in 2019 ca. 5,6% van de totale populatie ouder dan 80 jaar. Die leeftijdsgroep zal volgens prognoses tegen 2040 bijna verdubbelen tot ca. 10,9% van de bevolking. Finland heeft in totaal ca. 55.000 bedden in woonzorgcentra. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ongeveer 50%. In de periode 2014-2018 is het aantal residenten in private rustoorden met ca. 5% per jaar gegroeid. In Finland zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. Een gemeente heeft twee basisopties om het zorgaanbod te sturen: ofwel zelf als publieke exploitant zorg verschaffen, ofwel zorg organiseren via uitbesteding aan private of non-profit zorgoperatoren. In Finland worden zorgdiensten gefinancierd door de gemeenten via nationale en lokale belastingen. Het investeringsvolume in Fins zorgvastgoed bedroeg in 2019 meer dan 400 miljoen €. De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is. In de loop van de vorige jaren is het 'prime' nettorendement gedaald tot ca. 4,75%.

3.7. Zweden

Ca. 5,2% van het totale aantal inwoners in Zweden is ouder dan 80 jaar. Dat aantal zal tegen 2060 stijgen tot 9,2%. Zweden heeft in totaal ca. 100.000 bedden in woonzorgcentra. Schattingen geven aan dat er tegen 2030 ten minste 40.000 nieuwe bedden nodig zullen zijn. In Zweden zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden om een voldoende zorgaanbod te bieden, maar de focus lijkt te verschuiven naar het geven van keuzevrijheid, zodat mensen zelf hun zorgverlener kunnen kiezen. Private zorgexploitanten worden beschouwd als een centraal onderdeel van die keuzevrijheid. Hun marktaandeel is de voorbije jaren sterk gestegen en bedraagt momenteel ca. 28%. In Zweden worden zorgdiensten over het algemeen gefinancierd met overheidsgeld. Door een grote overname steeg het investeringsvolume in de Zweedse zorgvastgoedmarkt in 2019 tot een recordniveau van meer dan 1 miljard €. Het 'prime' nettorendement bedraagt ca. 3,75%.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Verslag van de waarderingsdeskundigen²⁶

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op 30 juni 2020 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de negen waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²⁷) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

We hebben individueel als waarderingsdeskundigen gehandeld en we hebben een relevante en erkende kwalificatie, evenals up-to-date ervaring met gebouwen van een gelijkaardig type en met een gelijkaardige ligging als de geëvalueerde gebouwen. De opinie van de waarderingsdeskundigen is gebaseerd op recente marktconforme transacties van vergelijkbare goederen.

Bij de schatting van de goederen wordt er rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk gebouw werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Onze schattingen zijn gebaseerd op een inspectie van de onroerende goederen en op de inlichtingen van Aedifica, waaronder de huursituatie en de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken goed, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van dien aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de negen schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 3.310.260.853 €²⁸ op 30 juni 2020, waarvan 3.155.217.542 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁹. De contractuele huurgelden bedragen 184.243.491 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,84% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,83%. In de veronderstelling dat vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zouden zijn, waarbij de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 184.567.491 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,85% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden omgerekend in euro, evenals de vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten in Zweden in Zweedse kronen omgerekend in euro op basis van de wisselkoersen op 30 juni 2020 (1,0960 £/€ en 10,4948 SEK/€; de koersen van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal).

²⁶ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy en JLL Valuation AB. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingsdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

²⁷ De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

²⁸ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

²⁹ De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, maar zonder de projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Op 30 juni 2020:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België 1.055.293.146 €, waarvan 1.046.117.540 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 56.819.536 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,43% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland 631.014.306 €, waarvan 590.420.936 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 34.329.514 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,81% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland 453.580.000 €, waarvan 426.420.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 24.551.980 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,76% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk 557.363.000 £, waarvan 556.942.310 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 37.773.580 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,78% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Finland 545.820.586 €, waarvan 477.410.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 26.885.347 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,63% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Zweden 143.600.000 SEK, waarvan 46.600.000 SEK voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 2.700.000 SEK, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,79% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde (of 'fair value') wordt door de IAS 40- en IFRS 13-normen gedefinieerd als 'de prijs die in geval van verkoop van activa zou worden ontvangen of in geval van overdracht van passiva zou worden betaald, naar aanleiding van een gewone transactie tussen marktdeelnemers op datum van de waardering'. IVSC acht dat de definitie van de reële waarde onder IAS 40 en IFRS 13 over het algemeen strookt met de marktwaarde.

Opinie van de Cushman & Wakefield Belgium NV³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door Cushman & Wakefield Belgium NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 539.539.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³¹) op 553.420.500 €.

Christophe Ackermans (BVBA)
17 juli 2020

³⁰ De waarderingsdeskundige heeft enkel een gedeelte van de portefeuille van Aedifica gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundige tekent enkel voor de juistheid van de cijfers van de door hem gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

³¹ De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen de Belgische vastgoedeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang de gewesten waar deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Opinie van Deloitte Consulting & Advisory CVBA³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door Deloitte Consulting & Advisory CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 515.754.146 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³¹) op 528.648.000 €.

Frédéric Sohet en Patricia Lannoije
17 juli 2020

Opinie van CBRE GmbH³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 397.840.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³²) op 426.141.396 €.

Danilo Tietz en Karina Melskens
17 juli 2020

Opinie van Jones Lang LaSalle SE³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door Jones Lang LaSalle SE gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 233.174.306 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³²) op 251.160.000 €.

Peter Tölzel
17 juli 2020

Opinie van Cushman & Wakefield VOF³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door Cushman & Wakefield VOF gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 383.970.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³³) op 401.080.000 €.

Jacques Boeve en Niek Drent
17 juli 2020

Opinie van Savills Consultancy BV³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door Savills Consultancy BV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 69.610.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³³) op 73.650.000 €.

Martijn Onderstal en Jorn Damhuis
17 juli 2020

³² Voetnoot 31 is niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen.

³³ Voetnoot 31 is niet van toepassing op de gebouwen in Nederland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Nederland toepasselijke aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Opinie van Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 557.363.000 £ (610.869.848 € op basis van de wisselkoers van 1,0960 £/€ op 30 juni 2020; koers van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal) en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁴) op 594.258.945 £ (651.307.804 € op basis van de wisselkoers van 1,0960 £/€ op 30 juni 2020; koers van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal).

Tom Robinson en Martin Robb
17 juli 2020

Opinie van Jones Lang LaSalle Finland Oy³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door Jones Lang LaSalle Finland Oy gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 545.820.586 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁵) op 559.466.101 €.

Tero Lehtonen en Mikko Kuusela
17 juli 2020

Opinie van JLL Valuation AB³⁰:

De reële waarde op 30 juni 2020 van het door JLL Valuation AB gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 143.600.000 SEK (13.682.967 € op basis van de wisselkoers van 10,4948 SEK/€ op 30 juni 2020; koers van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal) en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁶) op 145.786.802 SEK (13.891.337 € op basis van de wisselkoers van 10,4948 SEK/€ op 30 juni 2020; koers van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal).

Patrik Lofvenberg
17 juli 2020

³⁴ Voetnoot 31 is niet van toepassing op de gebouwen in het Verenigd Koninkrijk. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in het Verenigd Koninkrijk toepasselijke aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen. De investeringswaarde komt overeen met de brutowaarde vóór aftrek van de SDLT (Stamp Duty Land Tax) en professionele kosten.

³⁵ Voetnoot 31 is niet van toepassing op de gebouwen in Finland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Finland toepasselijke aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen.

³⁶ Voetnoot 31 is niet van toepassing op de gebouwen in Zweden. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Zweden toepasselijke aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen.



V. Geconsolideerde verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	30/06/2020	30/06/2019
I. Huurinkomsten		163.413	118.413
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-2.698	-41
Nettohuurresultaat		160.715	118.372
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	59
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		2.915	2.751
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-2.915	-2.751
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		17	-820
Vastgoedresultaat		160.732	117.611
IX. Technische kosten		-263	-1.077
X. Commerciële kosten		-200	-317
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		0	-58
XII. Beheerkosten vastgoed		-3.868	-2.763
XIII. Andere vastgoedkosten		-1.098	-1.470
Vastgoedkosten		-5.429	-5.685
Operationeel vastgoedresultaat		155.303	111.926
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-22.553	-14.692
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-330	-92
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		132.420	97.142
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1.160	7.321
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		15.423	63.317
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
Operationeel resultaat		149.003	167.780
XX. Financiële opbrengsten		49	154
XXI. Netto-interestkosten		-20.832	-17.193
XXII. Andere financiële kosten		-3.340	-3.129
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	-2.243	-7.304
Financieel resultaat		-26.366	-27.472
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		2.496	1.134
Resultaat voor belastingen		125.133	141.442
XXV. Vennootschapsbelasting		-20.179	-10.136
XXVI. Exit taks		-52	-578
Belastingen		-20.231	-10.714
Nettoresultaat		104.902	130.728
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		40	7.231
Aandeelhouders van de groep		104.862	123.497
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8	4,19	6,41
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8	4,19	6,41



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

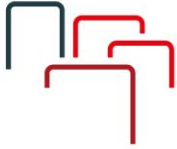
2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
I. Nettoresultaat	104.902	130.728
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-2.976	-9.620
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-13.274	-4.093
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	1.644	-3.466
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	90.296	113.549
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	40	7.231
Aandeelhouders van de groep	90.256	106.318

3. Geconsolideerde balans

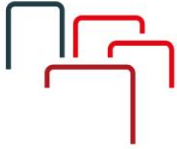
ACTIVA (x 1.000 €)	Toelichtingen	30/06/2020	30/06/2019
I. Vaste activa			
A. Goodwill	16	160.039	0
B. Immateriële vaste activa		995	407
C. Vastgoedbeleggingen	4	3.358.637	2.315.709
D. Andere materiële vaste activa		3.094	1.326
E. Financiële vaste activa		735	307
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		1.249	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		35.143	33.931
Totaal vaste activa		3.559.892	2.351.680
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	4	7.296	5.240
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		13.322	11.216
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3.252	1.257
F. Kas en kasequivalenten		22.246	15.405
G. Overlopende rekeningen		2.903	1.329
Totaal vlottende activa		49.019	34.447
TOTAAL ACTIVA		3.608.911	2.386.127



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichtingen	30/06/2020	30/06/2019
(x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	5	685.569	624.713
B. Uitgiftepremie		706.800	565.068
C. Reserves		171.291	116.271
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		288.527	171.274
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-85.918	-40.977
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-26.139	-24.960
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-25.901	-18.991
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		8.203	-4.573
g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten		-30.143	-4.093
h. Reserve voor eigen aandelen		0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-9.463	-3.824
m. Andere reserves		2.677	796
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		49.448	41.619
D. Nettoresultaat van het boekjaar		104.862	123.497
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1.668.522	1.429.549
II. Minderheidsbelangen		2.561	103
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.671.083	1.429.652
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	6	1.153.756	584.193
a. Kredietinstellingen		1.098.805	569.226
c. Andere		54.951	14.967
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		96.084	52.774
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7	52.556	48.170
b. Andere		43.528	4.604
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		69.128	11.848
Totaal langlopende verplichtingen		1.318.968	648.815
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	6	570.253	272.317
a. Kredietinstellingen		335.853	172.317
c. Andere		234.400	100.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	7	1.547	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		38.783	27.044
a. Exit taks		315	3.106
b. Andere		38.468	23.938
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		8.277	8.299
Totaal kortlopende verplichtingen		618.860	307.660
TOTAAL VERPLICHTINGEN		1.937.828	956.475
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3.608.911	2.386.127



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

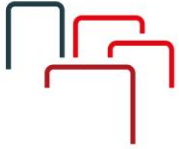
(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	104.862	123.497
Minderheidsbelangen	40	7.231
Belastingen	20.231	10.134
Afschrijvingen	1.235	651
Waardeverminderingen	2.682	10
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-15.423	-63.317
Gerealiseerde nettomeerwaarden	-1.160	-7.322
Financieel resultaat	24.647	27.472
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten°	1.598	0
Depreciatie van goodwill	0	0
Variaties in de reële waarde van deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	-1.213	-1.134
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-4.381	-4.297
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	898	-1.073
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	176	-717
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	6.660	-7.095
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	-3.235	5.612
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-) ^{°°}	-17.066	0
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	120.551	89.652
Betaalde belastingen	-8.595	-894
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	111.956	88.758
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Goodwill	-160.039	0
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-479	-62
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-487.698	-654.405
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-952	549
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-220.190	-109.508
Verkoop van vastgoedbeleggingen	19.346	65.297
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	-202	-247
Netto-investeringen in overige vaste activa	0	96.325
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-850.214	-602.051
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ^{°°°}	202.588	408.702
Verkoop van eigen aandelen	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar	-54.572	-28.119
Nettovariatie van bankkredietlijnen	609.747	106.555
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	10.664	99.493
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	-23.328	-18.474
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen ^{°°°°}	0	-21.579
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen ^{°°°°}	0	-28.469
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	745.099	518.109
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	6.841	4.816
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	15.405	10.589
Totale kasstroom van de periode	6.841	4.816
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	22.246	15.405

° In de vergelijkende cijfers zijn de reële waardeschommelingen van de afgeleide instrumenten onder het 'financieel resultaat' weergegeven.

°° In de vergelijkende cijfers worden variatie van omrekeningsverschillen onder ander kasstroom voorgesteld

°°° Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

°°°° Op 30 juni 2020 zijn de terugbetalingen van financiële schulden of behoeften aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen inbegrepen in de kasstromen uit investeringsactiviteiten onder de lijn 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie'.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	1/07/2018	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af rondings- verschil	30/06/2019
Kapitaal	465.126	153.002	6.585	0	0	0	0	624.713
Uitgiftepremies	297.569	255.796	11.702	0	0	0	1	565.068
Reserves	107.097	0	0	0	-17.179	26.354	-1	116.271
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	153.582	0	0	0	0	22.255	-4.563	171.274
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-37.953	0	0	0	0	-6.792	3.768	-40.977
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16.436	0	0	0	-8.513	-11	0	-24.960
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-17.659	0	0	0	0	-1.332	0	-18.991
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers-verschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0	0	-4.573	0	0	-4.573
g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten	0	0	0	0	-4.093	0	0	-4.093
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-1.311	0	0	0	0	-2.513	0	-3.824
m. Andere reserves	-1.957	0	0	0	0	1.957	796	796
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	28.831	0	0	0	0	12.790	-2	41.619
Resultaat van het boekjaar	71.855	0	0	0	123.497	-71.855	0	123.497
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	941.647	408.798	18.287	0	106.318	-45.501	0	1.429.549
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	103	0	0	103
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	941.647	408.798	18.287	0	106.421	-45.501	0	1.429.652



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

(x 1.000 €)	1/07/2019	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en afrondings- verschil	30/06/2020
Kapitaal	624.713	60.855	0	0	0	0	1	685.569
Uitgiftepremies	565.068	141.733	0	0	0	0	-1	706.800
Reserves	116.271	0	0	352	-14.606	69.273	0	171.291
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	171.274	0	0	0	0	117.253	0	288.527
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-40.977	0	0	0	0	-44.941	0	-85.918
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-24.960	0	0	0	-1.174	-4	0	-26.139
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-18.991	0	0	0	0	-6.910	0	-25.901
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-4.573	0	0	0	12.776	0	0	8.203
g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten	-4.093	0	0	0	-26.051	0	1	-30.143
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-3.824	0	0	0	0	-5.638	-1	-9.463
m. Andere reserves	796	0	0	0	0	1.880	0	2.676
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	41.619	0	0	352	-158	7.634	0	49.448
Resultaat van het boekjaar	123.497	0	0	0	104.862	-123.497	0	104.862
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.429.549	202.588	0	352	90.256	-54.223	0	1.668.522
Minderheidsbelangen	103	0	0	0	40	0	2.418	2.561
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.429.652	202.588	0	352	90.296	-54.223	2.418	1.671.083



6. Toelichtingen

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in de geconsolideerde verkorte financiële staten de ‘Vennootschap’ of de ‘moedermaatschappij’ genoemd) is een naamloze vennootschap met het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht (gereguleerde vastgoedvennootschap). De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

De Aedifica-groep (in de geconsolideerde verkorte financiële staten ‘de Groep’ genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (sinds 2006) en Euronext Amsterdam (sinds 2019).

De geconsolideerde verkorte financiële staten op 30 juni 2020 werden door de raad van bestuur goedgekeurd op 31 augustus 2020.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

De geconsolideerde verkorte financiële staten dekken de periode van 1 juli tot 30 juni 2020. Ze zijn opgesteld volgens de ‘International Financial Reporting Standards’ (‘IFRS’) en in het bijzonder de IAS 34-norm ‘Tussentijdse financiële verslaggeving’. Die standaarden bevatten de bijhorende normen en interpretaties zoals gepubliceerd door de ‘International Accounting Standards Board’ (‘IASB’) en ‘International Financial Reporting Interpretations Committee’ (‘IFRIC’), voor zover ze van toepassing zijn op de activiteiten van de Groep en effectief zijn voor de boekjaren die starten op of na 30 juni 2019. De geconsolideerde verkorte financiële staten zijn ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. De geconsolideerde verkorte financiële staten zijn opgesteld in euro en worden in duizenden euro’s voorgesteld.

De specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt samengevat in toelichting 2.2 van de geconsolideerde jaarrekening 2018/2019. Die grondslagen werden consequent toegepast op alle voorgestelde boekjaren.

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 juli 2019, maar hadden geen significante impact op de huidige geconsolideerde verkorte financiële staten:

- ‘Annual improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle’ gepubliceerd in december 2017;
- wijziging van de IAS-norm 19 ‘Plan Amendment, Curtailment or Settlement’;
- wijziging van de IAS-norm 28 ‘Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures’;
- nieuwe IFRIC-interpretatie 23 ‘Uncertainty over Income Tax Treatments’;
- wijziging van de IFRS-norm 9 ‘Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie’;
- nieuwe IFRS-norm 16 ‘Lease-overeenkomsten’:

IFRS 16 voorziet een globaal model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding heeft deze standaard IAS 17 ‘Lease-overeenkomsten’ en de daarmee gepaard gaande interpretaties vervangen. IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijnleases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee,



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 'Lease-overeenkomsten' met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dat wil zeggen dat leasinggevers de lease-overeenkomsten moeten blijven classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

In de gevallen waar Aedifica de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de Groep, enz.), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de statutaire en geconsolideerde jaarrekening. Het totale bedrag dat geactiveerd wordt als gevolg van de toepassing van IFRS 16, komt overeen met de netto reële waarde van de gronden, de bedrijfswagens en de gebouwen die door de Groep als kantoor gebruikt worden.

De impact op de geconsolideerde balans op 30 juni 2020 bedraagt 38,2 miljoen € voor de gronden (die voortvloeien uit de acquisitie van Hoivatilat Oyj op 10 januari 2020) en 2,0 miljoen € voor de bedrijfswagens en de gebouwen die door de Groep als kantoor gebruikt worden. De gronden worden aan hun marktwaarde weergegeven onder de lijn 'vastgoedbeleggingen' van de geconsolideerde balans. Hun marktwaarde wordt bepaald op basis van de restwaarde van de leasingschuld. Bedrijfswagens en gebouwen die door de Groep als kantoor worden gebruikt, worden in de geconsolideerde balans opgenomen onder de lijn 'Andere materiële vaste activa'. De initiële actuele nettowaarde wordt lineair afgeschreven over de looptijd van de contracten. Daarvoor is een schuld die overeenstemt met de netto courante waarde geboekt. Die schuld wordt afgeschreven via de 'effectieve-rentemethode'.

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 januari 2021 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 6 juli 2020):

- nieuwe IFRS-norm 14 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- nieuwe IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- 'Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards' gepubliceerd in maart 2019 (toepasbaar vanaf 1 januari 2021);
- 'Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IFRS-norm 3 'Bedrijfscombinaties' (toepasbaar vanaf 1 januari 2021);
- nieuwe wijziging van de IFRS-norm 3 'Bedrijfscombinaties' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IFRS-norm 4 'Verzekeringscontracten: uitstel van IFRS 9' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IFRS-normen 7 en 9 en van de IAS-norm 39 'Interest Rate Benchmark Reform' (toepasbaar vanaf 1 januari 2021);
- wijziging van de IFRS-norm 16 'Lease-overeenkomsten: Covid-19-gerelateerde huurconcessies' (toepasbaar vanaf 1 januari 2021, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de financiële staten: classificatie van financiële verplichtingen als kortlopend of langlopend' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-normen 1 en 8 'Definitie van het begrip 'Materieel'' (toepasbaar vanaf 1 januari 2021);
- wijziging van de IAS-norm 16 'Materiële vaste activa' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU).



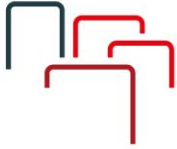
Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 3: Gesegmenteerde informatie van het operationeel resultaat

Naar aanleiding van de desinvesteringen die werden uitgevoerd in de loop van het boekjaar 2018/2019 en Aedifica's focus op zorgvastgoed, werd beslist om de gesegmenteerde informatie van het operationeel resultaat aan te passen en geografisch in te delen vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2019 gestart is. Deze segmentatie reflecteert de geografische markten waarin Aedifica actief is en is consistent met de organisatie van de Groep.

(x 1.000 €)		30/06/2020								
		België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
I.	Huurinkomsten	56.999	31.029	22.644	40.186	12.508	47	0	0	163.413
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-43	-5	0	-2.239	-411	0	0	0	-2.698
	Nettohuurresultaat	56.955	31.024	22.644	37.948	12.097	46	0	0	160.715
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22	1.720	471	385	361	0	0	0	2.915
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22	-1.720	-471	-385	-361	0	0	0	-2.915
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-5	-141	179	0	-6	-10	0	0	17
	Vastgoedresultaat	56.950	30.883	22.823	37.948	12.091	36	0	0	160.732
IX.	Technische kosten	-32	-85	-76	20	-90	0	0	0	-263
X.	Commerciële kosten	0	-44	0	-3	-104	-49	0	0	-200
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XII.	Beheerkosten vastgoed	0	-834	-312	-2.722	0	0	0	0	-3.868
XIII.	Andere vastgoedkosten	2	-162	-286	0	-654	0	0	0	-1.100
	Vastgoedkosten	-30	-1.125	-674	-2.705	-848	-49	0	0	-5.431
	Operationeel vastgoedresultaat	56.919	29.758	22.149	35.243	11.243	-13	0	0	155.301
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-22.552	-	-22.552
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-329	-	-329
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	56.919	29.758	22.149	35.243	11.243	-13	-22.881	0	132.420
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN										
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.046.090	590.449	426.420	603.113	477.410	4.440	-	-	3.147.921
	Projectontwikkelingen	9.176	40.593	27.160	461	85.933	9.243	-	-	172.565
	Gebruiksrechten van gronden	-	-	-	-	38.151	-	-	-	38.151
	Vastgoedbeleggingen									3.358.637
	Activa bestemd voor verkoop	-	-	-	7.296	-	-	-	-	7.296
	Andere activa	35.143	-	-	-	160.039	-	47.796	-	242.978
	Totaal activa									3.608.911



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

(x 1.000 €)		30/06/2020					
		Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	163.413	0	0	0	0	163.413
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-2.698	0	0	0	0	-2.698
Nettohuurresultaat		160.715	0	0	0	0	160.715
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.915	0	0	0	0	2.915
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.915	0	0	0	0	-2.915
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	17	0	0	0	0	17
Vastgoedresultaat		160.732	0	0	0	0	160.732
IX.	Technische kosten	-263	0	0	0	0	-263
X.	Commerciële kosten	-200	0	0	0	0	-200
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	0	0	0	0	0
XII.	Beheerkosten vastgoed	-3.868	0	0	0	0	-3.868
XIII.	Andere vastgoedkosten	-1.100	0	0	0	0	-1.100
Vastgoedkosten		-5.431	0	0	0	0	-5.431
Operationeel vastgoedresultaat		155.301	0	0	0	0	155.301
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-22.552	0	-22.552
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	-329	0	-329
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		155.301	0	0	-22.881	0	132.420
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		3.147.921	-	-	-	-	3.147.921
Projectontwikkelingen		172.565	-	-	-	-	172.565
Gebruiksrechten van gronden		38.151	-	-	-	-	38.151
Vastgoedbeleggingen							3.358.637
Activa bestemd voor verkoop		7.296	-	-	-	-	7.296
Andere activa		160.039	35.143	-	47.796	-	242.978
Totaal activa							3.608.911



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

(x 1.000 €)		30/06/2019					
		Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	106.545	7.822	4.058	0	-12	118.413
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-25	14	-30	0	0	-41
Nettohuurresultaat		106.520	7.836	4.028	0	-12	118.372
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	59	0	0	0	59
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.883	868	0	0	0	2.751
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.883	-868	0	0	0	-2.751
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-155	-682	17	0	0	-820
Vastgoedresultaat		106.365	7.213	4.045	0	-12	117.611
IX.	Technische kosten	-374	-685	-18	0	0	-1.077
X.	Commerciële kosten	-31	-286	0	0	0	-317
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-54	-4	0	0	-58
XII.	Beheerkosten vastgoed	-2.284	-479	0	0	0	-2.763
XIII.	Andere vastgoedkosten	-400	-1.067	-3	0	0	-1.470
Vastgoedkosten		-3.089	-2.571	-25	0	0	-5.685
Operationeel vastgoedresultaat		103.276	4.642	4.020	0	-12	111.926
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-180	-3	-1	-14.520	12	-14.692
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-47	54	-9	-90	0	-92
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		103.049	4.693	4.010	-14.610	0	97.142
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		2.264.504	0	0	-	-	2.264.504
Projectontwikkelingen		51.205	-	-	0	-	51.205
Gebruiksrechten van gronden		-	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen							2.315.709
Activa bestemd voor verkoop		5.240	0	0	-	-	5.240
Andere activa		-	33.931	-	31.247	-	65.178
Totaal activa							2.386.127



Toelichting 4: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2018	1.701.280	35.183	1.736.463
Verwervingen	698.727	13.424	712.151
Verkoop	-291.407	0	-291.407
Geactiveerde interestlasten	0	1.083	1.083
Geactiveerde personeelskosten	0	92	92
Andere geactiveerde kosten	6.413	101.191	107.604
In exploitatie opgenomen	86.441	-86.441	0
Variatie van de reële waarde	76.382	-13.065	63.317
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-12.162	-262	-12.424
Activa bestemd voor verkoop	-1.170	0	-1.170
BOEKWAARDE OP 30/06/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
BOEKWAARDE OP 1/07/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
Verwervingen	798.437	70.421	868.858
Verkoop	-18.185	0	-18.185
Geactiveerde interestlasten	0	1.345	1.345
Geactiveerde personeelskosten	0	171	171
Andere geactiveerde kosten	14.123	134.130	148.254
In exploitatie opgenomen	75.755	-75.755	0
Variatie van de reële waarde	24.375	-8.951	15.423
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-9.030	0	-9.030
Activa bestemd voor verkoop	-2.056	0	-2.056
BOEKWAARDE OP 30/06/2020	3.147.922	172.565	3.320.487

Naast de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen die in de balans zijn opgenomen op lijn 'I.C. Vastgoedbeleggingen'³⁷ onder de vaste activa, bevat de balans eveneens vastgoed op lijn 'II.A. Activa bestemd voor verkoop' onder de vlottende activa, ten bedrage van 7.296 k€. Het betreft vastgoed in het Verenigd Koninkrijk dat verkocht zal worden (Cherry Trees in Barnsley, Randolph House in Scunthorpe en The Elms in Sutton).

³⁷ De tabel van toelichting 4 houdt geen rekening met het gebruiksrecht op de gronden die 'in leasehold' worden aangehouden door Hoivatilat conform IFRS 16 (38 miljoen €), dat is opgenomen op lijn 'I.C. Vastgoedbeleggingen'.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De voornaamste acquisities van vastgoedbeleggingen tijdens de eerste twaalf maanden van het huidige boekjaar zijn de volgende:

VERWERVINGEN	Land	Waarde van de gebouwen [°] (in miljoen €)	Rechtspersonen- register	Verwervings- datum ^{°°}	Wijze van integratie
Rumah Saya	Nederland	11	-	09/07/2019	Verwerving van gebouw
Residentie La Tour	Nederland	3	-	09/07/2019	Verwerving van land en project via Aedifica Nederland 2 BV
Villa Casimir	Nederland	1	-	09/07/2019	Verwerving van land en project via Aedifica Nederland 2 BV
Haus Steinbachhof	Duitsland	16	-	09/07/2019	Verwerving van gebouw
Seniorenhaus Wiederitzsch	Duitsland	6	-	09/07/2019	Verwerving van gebouw
Seniorenwohnpark Hartha	Duitsland	12	-	09/07/2019	Verwerving van gebouw
Zur alten Linde	Duitsland	7	-	09/07/2019	Verwerving van gebouw
Vinea Domini	Nederland	1	-	07/08/2019	Verwerving van land en project via Aedifica Nederland 2 BV
Wolfsbos	Nederland	13	-	28/08/2019	Verwerving van aandelen
De Vecht	Nederland	11	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
De Kaap	Nederland	9	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
Krakeel	Nederland	8	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
WZC Beatrix	Nederland	4	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
Seniorenzentrum Weimar	Duitsland	17	-	01/10/2019	Verwerving van gebouw
Haus Wellengrund	Duitsland	3	-	01/11/2019	Verwerving van gebouw
Natatorium	Nederland	2	-	28/11/2019	Verwerving van gebouw
Villa Nuova	Nederland	2	-	29/11/2019	Verwerving van gebouw
Aedifica Residenzen West GmbH	Duitsland	18	HRB206932	17/12/2019	Verwerving van aandelen
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Duitsland	5	HRB32638	17/12/2019	Verwerving van aandelen
German Healthcare Real Estate I Beta SàRL (AL VII)	Duitsland	37	B1117448	18/12/2019	Verwerving van aandelen
German Healthcare Real Estate II Gamma SàRL (AL VIII)	Duitsland	22	B1117437	18/12/2019	Verwerving van aandelen
Hazel End Care Home	Verenigd Koninkrijk	14	-	19/12/2019	Verwerving van gebouw
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Duitsland	5	-	01/01/2020	Verwerving van gebouw
Hoivatilat Oyj	Finland	469	2241238-0	10/01/2020	Verwerving van aandelen
Sapphire	Verenigd Koninkrijk	67	09461514	13/01/2020	Verwerving van aandelen
Wohnstift am Weinberg	Duitsland	10	-	18/01/2020	Verwerving van gebouw
Am Parnassturm	Duitsland	5	-	14/02/2020	Verwerving van gebouw
Am Marktplatz	Duitsland	2	-	14/02/2020	Verwerving van gebouw
Hilversum SVE	Nederland	4	-	03/03/2020	Verwerving van gebouw
Marham House	Verenigd Koninkrijk	13	-	06/03/2020	Verwerving van gebouw
Martha Flora Dordrecht	Nederland	3	-	06/04/2020	Verwerving van gebouw
TOTAAL		798			

[°] om volgende items te bepalen: het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen.

^{°°} en datum van opname in het resultaat.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen tijdens de eerste twaalf maanden van het boekjaar zijn de volgende:

VERKOPEN	Land	Verkoopprijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
De Stattenhof hoogbouw	Nederland	6,5	13/12/2019
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Finland	1	31/03/2020
HGH Driebergen	Nederland	1	23/04/2020
Prinsenhof	België	8	29/04/2020
Delves Court	Verenigd Koninkrijk	3	13/05/2020
TOTAAL		19,5	



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 5: Kapitaal

Aedifica heeft op 28 april 2020 een kapitaalverhoging uitgevoerd van ca. 207 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) door middel van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding') bij internationale institutionele beleggers, waarbij 2.460.115 nieuwe Aedifica-aandelen werden uitgegeven. De details van deze kapitaalverhoging zijn beschikbaar in sectie 3.4.2 van het tussentijds beheersverslag. Na afsluiting van de eerste twaalf maanden van het lopende boekjaar heeft Aedifica op 9 juli 2020 een kapitaalverhoging uitgevoerd door de inbreng in natura van de gebouwen en de grondpositie van zorgcampus Klein Veldekens in Aedifica NV. 435.596 nieuwe Aedifica-aandelen werden uitgegeven voor een bedrag van ca. 39 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen). De details van deze transactie zijn beschikbaar in sectie 3.4.3 van het tussentijds beheersverslag.

Tijdens de eerste twaalf maanden van het lopende boekjaar is het kapitaal geëvolueerd als volgt:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	18.200.829	480.280
Kapitaalverhoging van 20 november 2018	240.597	6.349
Kapitaalverhoging van 7 mei 2019	6.147.142	162.209
Kapitaalverhoging van 20 juni 2019	12.590	332
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	24.601.158	649.170
Kapitaalverhoging van 28 april 2020	2.460.115	64.917
Situatie op het einde van het boekjaar	27.061.273	714.087

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met de IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 30 juni 2020, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 juli 2019)³⁸. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	5,00
Andere < 5%	95,00
Totaal	100,00

De kapitaalverhogingen tot en met 30 juni 2019 worden toegelicht in de 'permanente documenten' van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle Aedifica-aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

³⁸ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele kennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 5 juli 2019.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van gemengde inbreng, of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten.

Op 30 juni 2020 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 357.043.510,67 € voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 357.043.510,67 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 71.408.702,13 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 714.087.021,34 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 6: Kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Langlopende financiële schulden	1.153.756	584.193
Bankinstellingen	1.098.805	569.226
Andere	54.951	14.967
Kortlopende financiële schulden	570.253	272.317
Bankinstellingen °	335.853	172.317
Andere	234.400	100.000
TOTAAL	1.724.009	856.510

° Inclusief het overbruggingskrediet, omdat de optie tot verlenging van het krediet tot oktober 2021 nog niet was geactiveerd op 30 juni 2020.

Aedifica beschikt op 30 juni 2020 over bevestigde kredieten van 1.933 miljoen €, verleend door 21 kredietverstrekkers waaronder 18 banken.

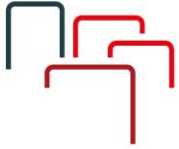
- Aedifica kan 1.345 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, tegen een rentevoet met als referentie de geldende Euribor.
- Het overbruggingskrediet dat in oktober 2019 werd afgesloten om de acquisitie van de aandelen van Hoivatilat Oyj te financieren en om het overbruggingskrediet in Britse pond te herfinancieren dat werd afgesloten voor de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk, dat in oktober 2020 zou aflopen, werd verlengd tot oktober 2021. Na de succesvolle kapitaalverhoging van april 2020 werd de tranche in euro (aanvankelijk 300 miljoen €) gedeeltelijk terugbetaald, de tranche bedraagt nu 97 miljoen € en is geboekt als kortlopende financiële schulden, net als de tranche in Britse pond (150 miljoen £) die voor een bedrag van 164 miljoen € is geboekt.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 1,1% en 6,0% ten bedrage van 51 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 276 miljoen €, waarvan 241 miljoen € kredieten zijn die direct of indirect worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

Daarnaast beschikt Aedifica NV over een thesauriebewijzenprogramma voor een totaalbedrag van 300 miljoen €, waarvan 225 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar en 75 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar.

- In het kader van dit programma heeft Aedifica eind december 2018 een private plaatsing voltooid ten bedrage van 15 miljoen € met een looptijd van 10 jaar aan een vaste rentevoet van 2,176%. In de loop van juni 2020 werd een tweede private plaatsing voltooid ten bedrage van 40 miljoen € met een looptijd van 7 jaar aan een vaste rentevoet van 1,466%. Daarmee wil Aedifica haar financieringsbronnen verder diversifiëren. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 30 juni 2020 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') bijna volledig gebruikt voor een bedrag van 211 miljoen €.

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 30 juni 2020 bedroeg het uitstaande bedrag 23 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden').

Het volledige uitstaande bedrag van het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De gemiddelde effectieve rentevoet* (inclusief kredietmarge en het effect van de indekkingsinstrumenten) bedroeg over de loop van de twaalfmaandsperiode 1,5% na activering van tussentijdse interesten (1,7% in 2018/2019) of 1,6% vóór activering van tussentijdse interesten (1,8% in 2018/2019). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.620 millions €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 7. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (106 miljoen €) wordt geschat op 113 miljoen €.

Op 30 juni 2020 heeft de Groep geen enkel Belgisch, Nederlands of Brits gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, Finland en Zweden is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Op 30 juni 2020 bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de activa 9%.

De indeling tussen de kortlopende financiële schulden en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervaldatum van de kredietlijnen waarop de trekkingen worden gemaakt in plaats van op basis van de vervaldatum van de trekkingen.

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

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2020	240	240	230
31/12/2021	435	410	4
31/12/2022	121	51	-
31/12/2023	285	152	-
31/12/2024	268	225	-
31/12/2025	506	352	-
>31/12/2025	367	295	55
Totaal op 30 juni 2020	2.223	1.726	289
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,6	4,7	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2020 (1,096 £/€).

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

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 30 juni 2020 4,7 jaar.

Toelichting 7: Indekkingsinstrumenten

Aedifica gaat vaak haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet en kan daardoor, in voorkomend geval, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens.

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in februari 2019 de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen. Aedifica dekt de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen en de financiële lasten van het overbruggingskrediet, gradueel per tranche af met termijncontracten van Britse ponden om de wisselkoersschommelingen af te vlakken.



1. Algemeen kader

1.1 Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

Alle indekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS' en caps) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Op vroeger onderhandelde derivaten wordt hedge accounting toegepast die aan de criteria voor de toepassing van hedge accounting voldoet. In overeenstemming met wat gebruikelijk is in de sector, heeft Aedifica ervoor gekozen om geen hedge accounting meer toe te passen op derivaten die recent onderhandeld werden, zelfs niet wanneer ze aan die strikte criteria voldoen. Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2020	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000	2/08/2019	3	8	Ja	0,33	-1.257
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	Ja	0,33	-917
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	Ja	0,80	-1.932
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	Ja	0,73	-1.215
IRS	25.000	2/05/2019	3	6	Ja	1,10	-1.983
IRS	50.000	1/02/2022	3	2	Nee	0,34	-818
IRS	25.000	1/07/2019	3	6	Nee	1,69	-2.710
IRS ^{°°}	3.354	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	-377
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	Ja	0,64	-1.154
IRS [°]	9.365	1/04/2011	3	32	Ja	4,89	-6.494
IRS	25.000	3/02/2020	3	6	Ja	0,66	-2.202
IRS	15.000	1/07/2019	3	10	Nee	2,01	-3.197
IRS	8.000	1/07/2019	3	10	Nee	2,05	-1.735
IRS	12.000	1/07/2019	3	10	Nee	1,99	-2.540
IRS	50.000	1/02/2022	3	3	Nee	0,46	-1.365
IRS [°]	22.863	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-12.184
IRS	25.000	3/07/2019	3	10	Nee	1,04	-3.151
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	Ja	0,78	-2.731
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	Ja	0,65	-583
IRS	50.000	3/02/2025	3	4	Nee	0,15	-646
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	Ja	0,39	-1.028
IRS	8.000	30/10/2015	1	0	Ja	0,29	-12
IRS	7.500	3/12/2018	1	4	Ja	0,46	-249
IRS	5.000	11/12/2018	1	4	Ja	0,66	-186
IRS	8.000	30/10/2015	1	0	Ja	0,30	-13
IRS	7.500	3/12/2018	3	4	Ja	0,47	-250
IRS	5.000	27/12/2018	6	4	Ja	0,70	-194
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Ja	0,83	-470
IRS	15.000	31/03/2020	1	6	Ja	0,46	-607
IRS	10.000	1/12/2018	1	4	Ja	0,63	-358
CAP	50.000	1/05/2020	3	2	Nee	0,00	14
CAP	50.000	1/07/2017	3	2	Nee	0,50	0
CAP	50.000	1/01/2019	3	4	Nee	0,35	0
CAP	50.000	1/11/2016	3	2	Nee	0,50	2
CAP	50.000	1/11/2019	3	5	Nee	0,50	2
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Nee	0,25	3
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	Nee	0,25	0
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,00	0
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,00	2
CAP	50.000	4/05/2020	3	1	Nee	0,00	0
CAP	100.000	4/01/2021	3	4	Nee	0,25	252
TOTAAL	1.546.582						-52.281

[°] Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen

^{°°} Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2019	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	Ja	1,30	-1.357
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	Ja	0,33	-1.208
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	Ja	0,80	-1.653
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	Ja	0,73	-961
IRS	25.000	2/05/2019	3	6	Ja	1,10	-2.054
IRS	50.000	1/02/2022	3	2	Nee	0,34	-553
IRS	25.000	1/07/2019	3	6	Nee	1,69	-2.937
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	Ja	0,64	-1.036
IRS ^o	9.582	1/04/2011	3	32	Ja	4,89	-6.044
IRS	25.000	2/05/2019	3	6	Ja	1,19	-2.203
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	Nee	3,28	-3.237
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	Nee	3,35	-1.758
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	Nee	3,25	-2.568
IRS	50.000	1/02/2022	3	3	Nee	0,46	-871
IRS ^o	23.846	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-11.505
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	Nee	1,99	-3.069
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	Ja	0,78	-2.694
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	Ja	0,65	-486
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	Ja	0,39	-1.231
IRS ^{oo}	3.646	8/10/2018	3	13	Nee	3,06	-745
CAP	50.000	1/05/2020	3	2	Nee	0,00	38
CAP	50.000	1/10/2015	3	4	Nee	0,35	0
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Nee	0,00	1
CAP	50.000	1/07/2017	3	4	Nee	0,50	1
CAP	50.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,35	2
CAP	50.000	1/11/2016	3	5	Nee	0,50	7
CAP	50.000	1/11/2019	3	2	Nee	0,50	7
CAP	50.000	1/11/2017	3	4	Nee	0,25	14
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Nee	0,00	1
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	Nee	0,25	7
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,00	9
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,00	22
CAP	50.000	4/05/2020	3	1	Nee	0,00	8
TOTAAL	1.472.074						-48.053

^o Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen

^{oo} Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

Het totale referentiebedrag van 1.547 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 447 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 650 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 450 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-52.281 k€) wordt als volgt opgesplitst: 275 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 52.556 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (1.820 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap -54.101 k€.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-20.922	-11.290
Overname van de afdekkingsreserve van Hoivatilat	-2.108	0
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	-2.976	-11.611
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	2.331	1.979
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-23.675	-20.922

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2020 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-641 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2018/2019 (verlies van 4 k€) dat in 2018/2019 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2019 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt -157 k€ op 30 juni 2020. Het eigen vermogen omvat ook de overname van de afdekkingsreserve van Hoivatilat ten bedrage van 2,1 miljoen €.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 333 k€ (30 juni 2019: een verlies van 5.798 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de niet-lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging ten bedrage van 1.107 k€ (30 juni 2019: 1.107 k€). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II. H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 1.373 k€ (30 juni 2019: 1.375 k€).

1.4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2019 en 30 juni 2020. Dat leidde tot een last van 1.598 k€, geboekt in de resultatenrekening, en tot een opbrengst van 466 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 2.309 k€ (2.832 k€ op 30 juni 2019) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want die derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten).



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De gevoeligheid van de 'mark-to-market' van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 1.177 k€ (1.220 k€ op 30 juni 2019) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact van gelijkaardige grootte hebben op de resultatenrekening

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische indekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 30 juni 2020 had Aedifica geen contracten voor indekkingen lopen. In de loop van de zomer heeft Aedifica de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen en de financiële lasten van het overbruggingskrediet gedeeltelijk afgedekt met termijncontracten van Britse ponden.

Toelichting 8: Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel ('EPS' zoals vastgesteld door IAS 33) wordt als volgt berekend:

	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	104.862	123.497
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	25.031.317	19.274.471
Gewone EPS (in €)	4,19	6,41
Verwaterde EPS (in €)	4,19	6,41

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 15). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties op te volgen. De EPRA Earnings* staat in het geval van Aedifica gelijk aan het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (en de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen), van de indekkingsinstrumenten en het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen. De EPRA Earnings* wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	104.862	123.497
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.423	-63.317
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.160	-7.321
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	11.135	6.216
- Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	2.243	7.304
- Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	-1.348	-853
- Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-204	6.618
Afrondingsverschil	0	1
EPRA Earnings*	100.105	72.145
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	25.031.317	19.274.471
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	4,00	3,74

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich in toelichting 15.7.1 van de geconsolideerde verkorte financiële staten.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 9: Nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2020	30/06/2019
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019, vóór variaties in reële waarde van de inbedrijfsnameinstrumenten*	63,66	57,96
Effect van de variaties in reële waarde van de inbedrijfsnameinstrumenten	-2,00	-2,05
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019	61,66	55,90
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	27.061.273	24.601.158

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 60,16 € per aandeel op 30 juni 2019 (gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019) omvatte dus nog het dividend dat in oktober 2019 werd uitgekeerd en moet nu 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 juni 2020. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 54 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2019 (24.601.158).

Toelichting 10: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen op 30 juni 2019 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019 (pagina 157-160). Behalve onderstaande elementen valt er aan het einde van de eerste twaalf maanden van het huidige boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

10.1 Herontwikkeling van twee zorgvastgoedsites in Roermond (Nederland)

Aedifica Nederland 2 BV heeft zich ertoe verbonden om de herontwikkeling van de zorgvastgoedsites Residentie La Tour en Villa Casimir in Roermond te financieren voor een budget van ca. 9 miljoen €. De werken zijn in uitvoering. Residentie La Tour zal worden uitgebaat door Ontzorgd Wonen Groep en Villa Casimir door Senior Living BV (deel van de Korian-groep).

10.2 Herontwikkeling van zorgresidentie Vinea Domini in Súdwest-Fryslân (Nederland)

Aedifica Nederland 2 BV heeft zich ertoe verbonden om de herontwikkeling van een zorgresidentie in Súdwest-Fryslân te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Senior Living BV (deel van de Korian-groep). De werken zijn in uitvoering.

10.3 Acquisitie van woonzorgcentrum Seniorenhaus Lessingstrasse in Wurzen (Duitsland)

Aedifica NV heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van een te bouwen woonzorgcentrum in Wurzen. De werken zijn reeds in uitvoering. Door enkele specifieke voorwaarden die gekoppeld zijn aan deze transactie, zal de site aan Aedifica's portefeuille worden toegevoegd in de loop van het derde kwartaal van 2021. Het gebouw zal worden uitgebaat door Seniorenhaus Lessingstrasse GmbH. De aankoopprijs bedraagt ca. 7 miljoen €.

10.4 Herontwikkeling van zorgvastgoedsite Haus Wellengrund in Stewede (Duitsland)

Aedifica NV heeft zich ertoe verbonden om de herontwikkeling van een zorgvastgoedsite in Stewede te financieren voor een budget van ca. 8 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door een entiteit van Argentum holding GmbH. De werken zijn in uitvoering.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

10.5 Uitbreiding van negen woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk

Aedifica NV heeft zich ertoe verbonden om uitbreidingswerken aan negen woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk te financieren voor een budget van ca. 11 miljoen €. De woonzorgcentra worden uitgebaat door Burlington Care en Maria Mallaband Care Group. De werken aan Bessingby Hall zijn in uitvoering. De werken aan de overige acht woonzorgcentra zijn in voorbereiding.

10.6 Acquisitie en renovatie van zorgvastgoedsite Wohnstift am Weinberg in Kassel (Duitsland)

Aedifica NV heeft een zorgvastgoedsite in Kassel verworven voor ca. 10 miljoen € en heeft zich ertoe verbonden de site te renoveren voor een budget van ca. 10 miljoen €. Het gebouw wordt uitgebaat door Cosiq GmbH. De werken zijn in uitvoering.

10.7 Acquisitie en renovatie van woonzorgcentrum BAVARIA Senioren- und Pflegeheim in Sulzbach-Rosenberg (Duitsland)

Aedifica NV heeft een woonzorgcentrum in Sulzbach-Rosenberg verworven voor ca. 6 miljoen € en heeft zich ertoe verbonden de site te renoveren voor een budget van ca. 1 miljoen €. Het gebouw wordt uitgebaat door Auriscare. De werken zijn in voorbereiding.

10.8 Bouw van zorgvastgoedsite Quartier am Rathausmarkt in Bremervörde (Duitsland)

Aedifica Residenzen West GmbH heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgvastgoedsite in Bremervörde te financieren voor een budget van ca. 16 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Specht Gruppe. De werken zijn in uitvoering.

10.9 Bouw van zorgresidentie Villa Nuova in Vorden (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Vorden te financieren voor een budget van ca. 4,5 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Senior Living BV (deel van de Korian-groep). De werken zijn in uitvoering.

10.10 Bouw van vier zorgcampussen in Bremen, Weyhe, Langwedel en Sehnde (Duitsland)

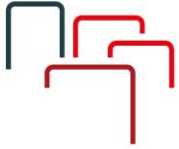
In uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (punt 1.15 van toelichting 45) heeft Aedifica in een derde fase, via de overname van de controle over de vennootschap Specht Gruppe Drei GmbH (thans Aedifica Residenzen 3 GmbH) door Aedifica Invest NV, grondposities verworven in Bremen, Weyhe, Langwedel en Sehnde. Aedifica heeft op dezelfde datum overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft mbH voor de bouw van vier zorgcampussen op die vier grondposities. De werken zullen door Aedifica gefinancierd worden voor een budget van ca. 58 miljoen €. De sites zullen worden uitgebaat door EMVIA Living. De werken zijn in uitvoering.

10.11 Renovatie van vier woonzorgcentra in Berlijn en Ueckermünde (Duitsland)

Aedifica NV heeft, via de overname van de controle over twee Luxemburgse vastgoedvennootschappen, vijf bestaande woonzorgcentra verworven in Duitsland (Am Stadtpark, Am Schäfersee, Rosengarten en Am Bäkepark in Berlijn, en Am Tierpark in Ueckermünde). De vijf gebouwen worden uitgebaat door de Vitanas-groep. Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de renovatie van vier woonzorgcentra (Am Stadtpark, Am Schäfersee en Rosengarten in Berlijn, en Am Tierpark in Ueckermünde) te financieren voor een budget van ca. 23 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding. Aan Am Bäkepark in Berlijn zijn geen werken voorzien.

10.12 Acquisitie en renovatie van twee woonzorgcentra in Plön en Wankendorf (Duitsland)

Aedifica NV heeft twee bestaande woonzorgcentra in Duitsland (Am Parnassturm in Plön en Am Marktplatz in Wankendorf) verworven voor een totaalbedrag van ca. 7 miljoen € en heeft zich ertoe verbonden om de gebouwen te renoveren. De gebouwen worden uitgebaat door de Vitanas-groep. Het door Aedifica te financieren renovatiebudget voor de twee gebouwen bedraagt ca. 5 miljoen €.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

10.13 Bouw van een zorgresidentie in Grave (Nederland)

Aedifica Nederland 2 BV heeft een overeenkomst (onder ontbindende voorwaarden) gesloten voor de bouw en acquisitie van een zorgresidentie in Grave. Het te financieren budget bedraagt ca. 5 miljoen € (terrein inbegrepen). Het gebouw zal worden uitgebaat door Senior Living BV (deel van de Korian-groep).

10.14 Bouw van een zorgresidentie in Hilversum (Nederland)

Aedifica Nederland 2 BV heeft een overeenkomst (onder ontbindende voorwaarden) gesloten voor de bouw en acquisitie van een zorgresidentie in Hilversum. Het te financieren budget bedraagt ca. 13 miljoen € (terrein inbegrepen).

10.15 Bouw van een zorgresidentie in Dordrecht (Nederland)

Aedifica Nederland 3 BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een zorgresidentie in Dordrecht te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Martha Flora.

10.16 Ontwikkeling van zorgvastgoed in Finland

Aedifica heeft zich ertoe verbonden middels haar dochtervennootschap Hoivatilat Oyj om 34 projecten te ontwikkelen voor een totale investeringswaarde van ca. 156 miljoen €. De projecten betreffen onder andere woonzorgcentra voor ouderen, kinderdagverblijven, scholen en gespecialiseerde residentiële zorgcentra voor personen met een handicap. 22 projecten zijn reeds in uitvoering.

10.17 Ontwikkeling van zorgvastgoed in Zweden

Aedifica heeft zich ertoe verbonden middels haar dochtervennootschap Hoivatilat AB om 3 kinderdagverblijven te ontwikkelen voor een totale investeringswaarde van ca. 12 miljoen €. De projecten zijn reeds in uitvoering.

10.18 Reeds uitgevoerde verbintenissen

De hierna volgende verbintenissen die werden opgenomen in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019 werden verwezenlijkt tijdens de eerste twaalf maanden van het huidige boekjaar:

- de renovatie van woonzorgcentrum Plantijn in Kapellen (België) werd voltooid (punt 1.1 van toelichting 45);
- de uitbreiding van woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk (België) werd voltooid (punt 1.4 van toelichting 45);
- de bouw van zorgcampus Seniorenquartier Schwerin in Schwerin (Duitsland) werd voltooid (punt 1.16 van toelichting 45);
- de acquisitie van woonzorgcentrum Seniorenzentrum Weimar in Weimar (Duitsland) werd voltooid (punt 1.19 van toelichting 45);
- de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Duitsland (Seniorenwohnpark Hartha in Tharandt en Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde in Rabenau) werd voltooid (punt 1.27 van toelichting 45);
- de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Duitsland (Haus Steinbachhof in Chemnitz en Seniorenhaus Wiederitzsch in Leipzig) werd voltooid (punt 1.29 van toelichting 45);
- de renovatie van woonzorgcentrum Cowdray Club in Aberdeen (Verenigd Koninkrijk) werd voltooid (punt 1.32 van toelichting 45);
- de renovatie van negen woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk werd voltooid (punt 1.33 van toelichting 45);
- de renovatie van woonzorgcentrum Residenz Zehlendorf in Berlijn (Duitsland) werd voor het grootste deel voltooid. Enkele restpunten zullen in de loop van het kalenderjaar 2020 afgewerkt



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

worden. De nog te financieren renovatiewerken bedragen ca. 1 miljoen € (punt 1.6 van toelichting 45);

- de renovatie van rustoord Seniorenresidenz Laurentiusplatz in Wuppertal-Elberfeld (Duitsland) werd voltooid (punt 1.8 van toelichting 45);
- de bouw van zorgcampus Seniorenquartier Kaltenkirchen in Kaltenkirchen (Duitsland) werd voltooid (punt 1.16 van toelichting 45);
- de renovatie van verpleeghuis De Merenhoef in Maarssen (Nederland) werd voltooid (punt 1.18 van toelichting 45);
- de bouw van zorgresidentie Sorghuys Tilburg in Berkel-Enschot (Nederland) werd voltooid (punt 1.20 van toelichting 45);
- de afwerking van zorgvastgoedsite De Statenhof in Leiden (Nederland) werd voltooid (punt 1.23 van toelichting 45);
- de bouw van zorgvastgoedsite Het Gouden Hart Harderwijk in Harderwijk (Nederland) werd voltooid (punt 1.26 van toelichting 45);
- de bouw van zorgresidentie Stepping Stones Zwolle (inmiddels Villa Berkum) in Zwolle (Nederland) werd voltooid (punt 1.28 van toelichting 45).

Toelichting 11: Uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 22 oktober 2019 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2018/2019 goedgekeurd. Een brutodividend van 2,80 € werd vanaf 30 oktober 2019 uitbetaald aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend (coupon nr. 21: 2,38 €; coupon nr. 22: 0,42 €). Aan aandelen die tijdelijk geen recht gaven op een volledig dividend, werd een aangepast dividend toegekend (coupon nr. 22: 0,42 €). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, bedroeg het nettodividend 2,023 € voor coupon nr. 21 en 0,357 € voor coupon nr. 22. Het totale uitbetaalde bedrag bedroeg ca. 54 miljoen €.

Toelichting 12: Materiële gebeurtenissen na balansdatum

- Op 9 juli 2020 heeft Aedifica de acquisitie van zorgcampus Klein Veldekens in Geel (België) afgerond via de inbreng in natura van de gebouwen en de grondpositie in Aedifica NV.
- Op 15 juli 2020 werden de bouwwerken aan zorgcampus Seniorenquartier Beverstedt in Beverstedt (Duitsland) voltooid.
- Op 17 juli 2020 heeft Aedifica de acquisitie afgerond van een grondpositie in Lelystad (Nederland) waarop een nieuwe zorgvastgoedsite zal worden gebouwd.
- Op 24 juli 2020 heeft Aedifica de forward purchase van woonzorgcentrum Priesty Fields Care Home in Congleton (Verenigd Koninkrijk) aangekondigd.
- Op 31 juli 2020 heeft Aedifica de acquisitie van het gespecialiseerde residentieel zorgcentrum Jyväskylä Sulkulantie in Jyväskylä (Finland) afgerond.
- Op 13 augustus 2020 heeft Aedifica de acquisitie van woonzorgcentrum Richmond Manor in Ampthill (Verenigd Koninkrijk) afgerond.
- In juli en augustus werden 11 ontwikkelingsprojecten in Finland voltooid (zie sectie 3.2 van het tussentijds beheersverslag voor meer details).
- In augustus 2020 werden de bouwwerken aan kleuterschool Eskilstuna Mesta in Eskilstuna (Zweden) voltooid.
- Op 28 augustus 2020 heeft Aedifica de forward purchase van de uitbreiding van zorgcampus SARA Seniorenresidenz in Bitterfeld-Wolfen (Duitsland) aangekondigd.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 13: Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van vennootschappen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur (4.192 k€ voor de eerste twaalf maanden van het boekjaar 2019/2020; 3.327 k€ voor het boekjaar 2018/2019).

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	3.858	3.096
Vergoedingen na uitdiensttreding	196	188
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	138	43
Totaal	4.192	3.327

Toelichting 14: Consolidatiekring

De volgende entiteiten zijn in de consolidatiekring opgenomen tijdens het boekjaar 2019/2020:

- Aedifica Finance 1 Ltd
- Aedifica Finance 2 Ltd
- Aedifica Luxemburg VII SCS
- Aedifica Luxemburg VIII SCS
- Aedifica Nederland 3 BV
- Aedifica Residenzen West GmbH
- Aedifica Residenzen 3 GmbH
- Aedifica Services BV
- Aedifica UK Ltd
- Aureit Holding Oy
- Hoivatilat Oyj
- Sapphire Ltd

In de loop van het boekjaar 2019/2020 zijn Aedifica Invest Brugge NV, Quercus Healthcare Property Unit Trust, BNP Paribas Jersey Trust Corporation Ltd en Bremdael Invest Comm VA uit de consolidatiekring verdwenen. De vennootschappen Verlien BVBA, Résidence de la Paix NV en Buitenheide BVBA werden op 19 december 2019 gefuseerd met Aedifica NV en Hof van Bremdael NV werd op 20 juni 2020 gefuseerd met Aedifica NV.



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15: Detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM)

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatemaatstaven in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit tussentijds financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*).

Toelichting 15.1: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.147.921	2.264.504
+ Gebruiksrechten op gronden	38.151	-
+ Projectontwikkelingen	172.565	51.205
Vastgoedbeleggingen	3.358.637	2.315.709
+ Activa bestemd voor verkoop	7.296	5.240
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	3.365.933	2.320.949
- Projectontwikkelingen	-172.565	-51.205
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	3.193.368	2.269.744

Toelichting 15.2: 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.

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Huurinkomsten	163.413	118.413
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-67.508	-23.093
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	95.905	95.320

Toelichting 15.3: Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

30/06/2020

(x 1.000 €)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT									
Huurinkomsten (a)	56.999	31.029	22.644	40.186	12.508	47	0	0	163.413
Nettohuurresultaat (b)	56.955	31.024	22.644	37.948	12.097	46	0	0	160.715
Vastgoedresultaat (c)	56.950	30.883	22.823	37.948	12.091	36	0	0	160.732
Operationeel vastgoedresultaat (d)	56.919	29.758	22.149	35.243	11.243	-13	0	0	155.301
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	56.919	29.758	22.149	35.243	11.243	-13	-22.881	0	132.420
Operationele marge* (d)/(b)									97%
Exploitatiemarge* (e)/(b)									82%
Operationele kosten* (e)-(b)									28.295



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

30/06/2020

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	163.413	0	0	0	0	163.413
Nettohuurresultaat (b)	160.715	0	0	0	0	160.715
Vastgoedresultaat (c)	160.732	0	0	0	0	160.732
Operationeel vastgoedresultaat (d)	155.301	0	0	0	0	155.301
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	155.301	0	0	-22.881	0	132.420
Operationele marge* (d)/(b)						97%
Exploitiemarge* (e)/(b)						82%
Operationele kosten* (e)-(b)						28.295

30/06/2019

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	106.545	7.822	4.058	0	-12	118.413
Nettohuurresultaat (b)	106.520	7.836	4.028	0	-12	118.372
Vastgoedresultaat (c)	106.365	7.213	4.045	0	-12	117.611
Operationeel vastgoedresultaat (d)	103.276	4.642	4.020	0	-12	111.926
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	103.049	4.693	4.010	-14.610	0	97.142
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitiemarge* (e)/(b)						82%
Operationele kosten* (e)-(b)						21.230

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

Toelichting 15.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
XX. Financiële opbrengsten	49	154
XXI. Netto-interestkosten	-20.832	-17.193
XXII. Andere financiële kosten	-3.340	-3.129
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-24.123	-20.168



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.5: Rentevoet

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
XXI. Netto-interestkosten	-20.832	-17.193
Tussentijdse interesten	1.345	1.083
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-20.490	-16.957
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-21.813	-18.026
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	1.398.483	981.467
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	1,5%	1,7%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* (b)/(c)	1,6%	1,8%

Op 30 juni 2020 zou de gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c) met inbegrip van de commissies op de ongebruikte kredietlijnen **1,6%** bedragen (30 juni 2019: 1,9%).

Op 30 juni 2020 zou de gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* (b)/(c) met inbegrip van de commissies op de ongebruikte kredietlijnen **1,7%** bedragen (30 juni 2019: 2,0%).

Toelichting 15.6: Eigen vermogen

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf 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 moeder vennootschap' zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten.

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.668.522	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	1.668.522	1.375.326
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	54.101	50.533
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.722.623	1.425.859



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

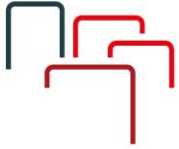
2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

Toelichting 15.7.1: EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	104.862	123.497
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-15.423	-63.317
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.160	-7.251
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	-70
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	2.243	7.304
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	11.135	6.216
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-1.348	-853
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-204	6.618
Afrondingsverschil	0	1
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	100.105	72.145
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	25.031.317	19.274.471
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	4,00	3,74



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.2: EPRA NAV*

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30/06/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	1.668.522	1.375.325
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	61,66	55,90
Invoel van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	1.668.522	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	54.101	50.533
(v.a) Uitgestelde belastingen	67.879	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)	1.790.502	1.437.706
Aantal aandelen	27.061.273	24.601.158
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	66,16	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 juni 2020. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019.

Toelichting 15.7.3: EPRA NNNAV*

EPRA Triple Net Asset Value* (NNNAV)	30/06/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.790.502	1.437.706
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-54.101	-50.533
(ii) Reële waarde van de schuld	-6.894	-7.329
(iii) Uitgestelde belastingen	-67.879	-11.848
EPRA NNNAV* (aandeelhouders van de groep)	1.661.628	1.367.996
Aantal aandelen	27.061.273	24.601.158
EPRA NNNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	61,40	55,61

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 juni 2020. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019.



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.4: EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios*	30/06/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-30.993	-21.271
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-2.698	-41
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	59
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	17	-820
<i>Technische kosten</i>	-263	-1.077
<i>Commerciële kosten</i>	-200	-317
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	0	-58
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-3.868	-2.763
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.098	-1.470
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-22.553	-14.692
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-330	-92
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-30.993	-21.271
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	0	58
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-30.993	-21.213
Brutohuurinkomsten (C)	163.413	118.413
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	19%	18%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	19%	18%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	0	0

Aedifica activeert bepaalde projectmanagementkosten.

Toelichting 16: Goodwill

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	335	2.191
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-335	-335
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	0	1.856
Toevoegingen / Overdracht	160.039	-1.856
Bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	160.039	0
bestaande uit : brutowaarde	160.374	335
gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen	-335	-335

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' heeft de Groep voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

De initiële goodwill ten bedrage van 335 k€ komt voort uit de verwerving van de onderneming Schloss Bensberg Management GmbH. Die goodwill werd op nul gebracht tijdens het boekjaar 2017/2018. De waardetest tijdens het boekjaar 2019/2020 heeft niet geleid tot een herwaardering.

De toevoeging van goodwill over de voorbije twaalf maanden ten bedrage van 160.039 k€ komt voort uit de acquisitie van Hoivatilat Oyj. Het is het resultaat van het positieve verschil tussen de acquisitieprijs (de prijs betaald voor de aandelen van Hoivatilat Oyj) en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-actief, inclusief het uitgestelde belastingeffect dat overeenkomt met de theoretische



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

hypothese (vereist door IAS/IFRS-normen) van een onmiddellijke verkoop van de activa en passiva op de balansdatum. Het toegepaste belastingtarief voor Finland is 20%.

Waardeverminderingstest

Op 30 juni 2020 werd de goodwill van de acquisitie van Hoivatilat Oyj onderworpen aan een waardeverminderingstest door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten, inclusief het uitgestelde belastingeffect samen met de goodwill te vergelijken met de nutswaarde van deze vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten wordt bepaald door onafhankelijke waardersdeskundigen volgens de waardingsregels van de Groep zoals beschreven in toelichting 2 van de geconsolideerde jaarrekening 2018/2019.

De Groep bepaalt de nutswaarde op basis van de geraamde toekomstige nettokasstromen, uitgaande van de huurgelden van de onderliggende vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten (volgens de huurcontracten met de huurders), uitgaven voor het onderhoud en het beheer van de vastgoedportefeuille en de theoretische renovatiekosten van het vastgoed. De nutswaarde houdt ook rekening met de toekomstige nettokasstromen van een niet-gecommitteerde ontwikkelingspipeline van 100 miljoen € per jaar tijdens de eerste vier jaar, gebaseerd op de budgetten van het management van de dochteronderneming. De meest gevoelige parameters bij het vaststellen van de nutswaarde zijn het indexeringsgraad en de actualisatievoet.

Hypothesen die gebruikt werden voor de berekening van de nutswaarde van Hoivatilat:

- de kasstroomhorizon is 45 jaar met een eindwaarde die werd vastgelegd als een perpetuïteit van 80% van de voorgaande kasstroom;
- de renovatiekosten worden geraamd op 20% van de kostprijs elke 15 jaar;
- het rendement op basis van de kostprijs dat wordt gebruikt om de huurgelden van de niet-gecommitteerde pipeline te bepalen, is gebaseerd op de hypothesen die door vastgoeddeskundigen worden gehanteerd bij de waardering van de bestaande portefeuille;
- de indexeringsgraad die op de kasstromen werd toegepast, bedraagt 2%;
- de actualisatievoet bedraagt 4,25%.

Op 30 juni 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de ontwikkelingsprojecten (na aftrek van de uitgestelde belasting die in de balans is opgenomen) samen met de goodwill 693.464 k€. De nutswaarde, berekend op dezelfde datum volgens de hierboven vermelde principes, bedraagt 761.735 k€.

Gevoeligheidsanalyse	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%
Verandering van de nutswaarde (in %)	17%	-15%	-16%	18%



2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Aedifica NV over de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van 12 maanden afgesloten per 30 juni 2020.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse balans van Aedifica NV (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') per 30 juni 2020, alsook de bijhorende tussentijdse geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode van 12 maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de 'Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten'. Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 3.608.911 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van 12 maanden afgesloten op deze datum van € 104.902 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ('IAS 34') zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor beoordelingsopdrachten 2410 'Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA's). Bijgevolg waarborgt een beoordeling niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling wijst niets erop dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten geen getrouw beeld geven van de financiële toestand van de Groep per 30 juni 2020, en van haar resultaat en kasstromen voor de periode van 12 maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Covid-19

Zonder afbreuk te doen aan de door ons hierboven tot uitdrukking gebrachte beoordeling, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen in de Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten inzake de gevolgen op de resultaten van de Vennootschap van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De continue evolutie inzake het Covid-19 virus creëert eveneens een belangrijke onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Vennootschap is uiteengezet in de Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten en meer specifiek beschreven onder het hoofdstuk 'Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2019' wat betreft de risico's en onzekerheden voor de Vennootschap ten gevolge van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus.

Brussel, 1 september 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens (handelend in naam van een BV)
Partner



VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit tussentijds financieel verslag 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 die 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. Daarom neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van die vooruitzichten.

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De heer Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, verklaren, voor zover hen bekend, dat:

- de geconsolideerde verkorte financiële staten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijke transacties met verbonden partijen die zich in de eerste twaalf maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële staten. Bovendien geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.



Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	2
1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2019	2
2. Inleiding	4
3. Belangrijke gebeurtenissen	4
4. Patrimonium op 30 juni 2020	12
5. Brutorendement per land	13
6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen	14
7. Vooruitzichten	21
8. Voornaamste risico's en onzekerheden	22
9. Transacties met verbonden partijen	22
10. Corporate governance	22
II. EPRA	24
III. Aedifica op de beurs.....	25
1. Beurskoers en volume	25
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	27
3. Aandeelhoudersstructuur	28
4. Financiële kalender	28
IV. Vastgoedverslag	29
1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille	29
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2020	39
3. De zorgvastgoedmarkt	46
4. Verslag van de waarderingsdeskundigen	49
V. Geconsolideerde verkorte financiële staten	53
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	53
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	54
3. Geconsolideerde balans	54
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	56
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	57
6. Toelichtingen	59
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	86
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	87
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen	87



Tussentijds financieel verslag Gereguleerde informatie

2 september 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Belliardstraat 40 (bus 11) – 1040 Brussel
Tel: +32 (0)2 626 07 70
Fax: +32 (0)2 626 07 71
BTW - BE 0877 248 501 - R.P.M Brussel
www.aedifica.eu

Dit tussentijds financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Engels³⁹.

Commissaris

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, vertegenwoordigd door
Joeri Klaykens, Vennoot

Waarderingsdeskundigen

Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory
CVBA, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield
VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie
Leung Ltd, JLL Finland Oy en JLL Valuation AB

Voor extra informatie gelieve u te wenden tot:

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.eu

Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu

Bob Boecx, Copywriter Financial Communication – info@aedifica.eu



³⁹ De Nederlandstalige versie van dit document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.