

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

## **AEDIFICA**

Naamloze Vennootschap  
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Maatschappelijke zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel  
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)  
(de “Vennootschap”)

### **Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2018/2019**

- **EPRA Earnings\*** stijgen naar 72,1 miljoen € op 30 juni 2019 (+24% ten opzichte van 30 juni 2018) en EPRA Earnings\* per aandeel bedragen 3,74 € (+15% ten opzichte van 30 juni 2018)
- **Bevestiging van het voorgestelde dividend van 2,80 € bruto per aandeel (+12%)**
- **100% pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed dankzij desinvestering van hotelportefeuille en 75% van het belang in Immo NV (appartementenportefeuille)**
- **Intrede in de VK zorgvastgoedmarkt**
- **Zorgvastgoedinvesteringen uitgevoerd en/of aangekondigd voor ca. 910 miljoen €**
- **Vastgoedportefeuille\* bedraagt 2,3 miljard € op 30 juni 2019 (+33% ten opzichte van 30 juni 2018)**
- **261 zorgvastgoedsites met meer dan 19.000 eenheden verspreid over vier landen:**
  - **1.028 miljoen € in België (79 sites)**
  - **381 miljoen € in Duitsland (49 sites)**
  - **336 miljoen € in Nederland (43 sites)**
  - **524 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (90 sites)**
- **Pipeline van 428 miljoen € aan acquisities, bouw- en renovatieprojecten**
- **Huurinkomsten stijgen naar 118 miljoen € op 30 juni 2019 (+29% ten opzichte van 30 juni 2018)**
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 21 jaar en 100% bezettingsgraad**
- **Kapitaalverhoging van 418 miljoen €, de grootste ooit voor een Belgische GVV**
- **Schuldratio van 37,2% op 30 juni 2019**
- **Vooruitzichten voor het boekjaar 2019/2020: voorgesteld brutodividend van 3,00 €**

\* 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 jaarlijks persbericht 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 bijlage 5 hierna.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### **1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2018/2019**

2018/2019 gaat de geschiedenis in als een strategisch sleuteljaar voor Aedifica. Over de loop van het boekjaar werd een recordbedrag van meer dan 910 miljoen € aan investeringen uitgevoerd en aangekondigd, waardoor de Groep zijn portefeuille aanzienlijk uitbreidde en zijn intrede maakte in een vierde Europese markt. Daarnaast werden de niet-strategische activiteiten afgebouwd, waardoor Aedifica aan het einde van het boekjaar een 100% pure-play investeerder werd in Europees zorgvastgoed. Bovendien heeft Aedifica in mei 2019 de grootste kapitaalverhoging ooit in de Belgische GVV-sector afgerond, waardoor de Groep gewapend is om haar groei ritme voort te zetten. Al die stappen zorgden ervoor dat Aedifica zich het afgelopen boekjaar op de kaart zette als een referentie in de Europese beursgenoteerde vastgoedsector.

#### **AEDIFICA'S PURE-PLAY STRATEGIE**

Eind 2015 gaf Aedifica het startschot voor zijn strategische transformatie tot Europese pure-play investeerder in zorgvastgoed door de lancering van de baseline 'housing with care'. Nu, minder dan vier jaar later, heeft de Groep zijn pure-play ambities gerealiseerd door de desinvestering van de niet-strategische delen van de portefeuille.

Over de loop van het boekjaar heeft Aedifica in twee fases 75% van de aandelen verkocht in Immo NV, de vennootschap waarin de Groep zijn bedrijfstak 'appartementengebouwen' heeft ingebracht. In juni 2019 hebben heeft Aedifica zijn pure-play strategie voltooid door de verkoop van de hotelportefeuille. De portefeuille omvat nu uitsluitend nog zorgvastgoed, waardoor Aedifica zich meer dan ooit kunnen focussen op de kernactiviteit waarin de Groep een jarenlange ervaring hebben opgebouwd.

#### **EUROPESE EXPANSIE**

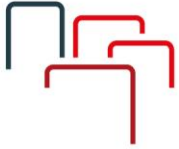
Aedifica's Europese pure-play ambities kwamen eveneens tot uiting in de investeringen die in 2018/2019 werden uitgevoerd en aangekondigd. De internationale expansie van de Groep zette zich onverminderd voort door de acquisitie en oplevering van meer dan 140 zorgvastgoedsites, niet alleen in België, Duitsland en Nederland, waar Aedifica in 2018 voor het tweede jaar op rij de grootste investeerder in zorgvastgoed was (volgens een studie van CBRE), maar ook in een vierde markt.

In februari 2019 maakte de Groep immers zijn intrede in een vierde Europese markt door de acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 90 sites in het Verenigd Koninkrijk, Aedifica's meest omvangrijke acquisitie tot op heden. Deze portefeuille met 14 nieuwe uitbaters zorgt voor een substantiële verbetering van de huurdersdiversificatie en versterkt Aedifica's uitzonderlijke WAULT<sup>1</sup> van 21 jaar.

Alle investeringen die Aedifica in zijn vier markten heeft uitgevoerd, hebben de vastgoedportefeuille tijdens het boekjaar 2018/2019 doen groeien tot 261 sites met een capaciteit voor meer dan 19.000 bewoners. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* is met 564 miljoen € gestegen (+33%) tot 2.270 miljoen € (tegenover 1.705 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 30 juni 2019 een totaal investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten van ca. 428 miljoen € (zie bijlage 4 hierna). Al die projecten zijn bovendien reeds voorverhuurd. Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de ontwikkelingsprojecten die gerealiseerd zullen worden over een periode van drie jaar, zal Aedifica's totale portefeuille op termijn de kaap van 2,7 miljard € bereiken.

---

<sup>1</sup> Weighted average unexpired lease term



## **PERSBERICHT** **Gereguleerde informatie**

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

### **NIEUWE MIDDELEN VOOR VERDERE GROEI**

Naast bovenstaande investeringen heeft Aedifica in mei 2019 zijn eigen vermogen versterkt door een openbare kapitaalverhoging van 418 miljoen €. Deze kapitaalverhoging heeft samen met de desinvestering van de niet-strategische segmenten de geconsolideerde schuldgraad significant verminderd tot 37,2% op 30 juni 2019 (tegenover 55,5% op 31 maart 2019), waardoor de Groep over voldoende financiële middelen beschikt om haar groeiroute voort te zetten. Bovendien werden er dit boekjaar nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten voor ca. 200 miljoen €.

Dat Aedifica's groeistrategie het vertrouwen van de markt blijft genieten, kwam tot uiting in de evolutie van de beurskoers, die tijdens het boekjaar gestegen is van 78,10 € (30 juni 2018) tot 83,90 € (30 juni 2019), en tijdens de zomermaanden zelfs een recordhoogte van 105,80 € bereikte. Op basis van de beurskoers op 30 juni 2019 heeft het Aedifica-aandeel een premie van 39,5% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\*, of een premie van 44,4% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

### **UITSTEKENDE 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 huromzet (+29%). De EPRA Earnings\* zijn met 24% gestegen tot 72,1 miljoen € (tegenover 58,4 miljoen € op 30 juni 2018), hetzij 3,74 € per aandeel (tegenover 3,25 € op 30 juni 2018), een stijging van 15%. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 123 miljoen € (tegenover 72 miljoen € voor het boekjaar 2017/2018).

Aedifica dankt die uitstekende resultaten van het voorbije boekjaar aan het enthousiasme, de competentie en de inzet van al haar medewerkers. De raad van bestuur wil daarom ook dit jaar het team van Aedifica oprecht feliciteren en bedanken voor hun bijdrage aan de ontwikkeling van de Groep.

Op basis van die resultaten zal Aedifica's raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 22 oktober 2019 een brutodividend van 2,80 € per aandeel voorstellen (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%), een stijging van 12% in vergelijking met het dividend dat over het vorige boekjaar werd uitgekeerd. Het dividend zal verdeeld worden over twee coupons (coupon nr.21 bedraagt 2,38 € en werd al onthecht, coupon nr.22 bedraagt 0,42 €).

### **TOEKOMSTIGE GROEI**

Het voorbije boekjaar heeft Aedifica bewezen dat het zijn groeiambities waar kan maken en ook tijdens 2019/2020 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 zich verder verankeren als pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed.

Voor het boekjaar 2019/2020 worden EPRA Earnings\* verwacht van 87 miljoen € of 3,55 € per aandeel rekening houdend met het groter aantal aandelen. De raad van bestuur voorziet een brutodividend dat met 7% stijgt tot 3,00 € per aandeel.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 2. Belangrijke operaties van het boekjaar 2018/2019

De investeringen en opleveringen van het boekjaar 2018/2019 staan hieronder opgelijst in secties 2.1 en 2.2. Ze worden ook beschreven in de persberichten die beschikbaar zijn op [www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu).

#### 2.1 Investeringen

In de loop van het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica de acquisitie van 129 zorgvastgoedsites uitgevoerd of aangekondigd, goed voor een totale capaciteit van meer dan 8.600 eenheden. Het totale bedrag van aangekondigde en uitgevoerde investeringen bedroeg op 30 juni 2019 meer dan 910 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Pipeline (miljoen €) <sup>2</sup>	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
<b>België</b>				<b>64</b>	<b>13</b>				
Residentie Kartuizerhof	Acquisitie	Lierde	8/10/2018	20	-	5%		27 jaar - NNN	Vulpia
Residentie van de Vrede	Acquisitie	Evere	8/10/2018	15	2	5%	2020	27 jaar - NNN	Vulpia
Hof van Schoten	Acquisitie	Schoten	14/12/2018	18	-	5%		27 jaar - NNN	Hof van Schoten
Rembertus	Acquisitie & ontwikkeling	Mechelen	15/04/2019	4	11	5%	Q4 2020	27 jaar - NNN	Armonea
Bremdael	Acquisitie	Herentals	20/06/2019	7	-	5%		27 jaar - NNN	Bremdael
<b>Duitsland</b>				<b>71</b>	<b>154</b>				
Seniorenquartier Schwerin	Acquisitie & ontwikkeling <sup>3</sup>	Schwerin Lübbecke Kaltenkirchen	11/07/2018	4	36	5,5%	Q3/Q4 2019	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Lübbecke Seniorenquartier Kaltenkirchen									
Seniorenzentrum Sonneberg	Acquisitie	Sonneberg Rothenberg Dornum	29/08/2018	23	-	6%		20 jaar - NN	Azurit
Haus Cordula I & II Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum									
Argentum- portefeuille (4 sites)	Acquisitie	Bad Sachsa	28/09/2018	19	-	7%		30 jaar - NN	Argentum
Seniorenwohnpark Hartha	Acquisitie	Tharandt	12/12/2018	-	12	6%		30 jaar - NN	EMVIA Living
Zur alten Linde	Acquisitie	Rabenau	12/12/2018	-	6	6%		30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenheim J.J. Kaendler	Acquisitie	Meissen	1/02/2019	4	-	6,5%		30 jaar - NN	Argentum
Haus Steinbachhof	Acquisitie	Chemnitz	26/02/2019	-	16	6%		19 jaar - NN	Casa Reha
Seniorenhaus Wiederitzsch	Acquisitie	Leipzig	26/02/2019	-	7	6%		24 jaar - NN	Convivo
Pflege-campus Plauen	Acquisitie & ontwikkeling	Plauen	15/04/2019	1,5	11	5,5%	Q3 2020	25 jaar - NN	Aspida
Haus am Jungfernstieg	Acquisitie	Neumünster	29/05/2019	5,5	-	6,5%		30 jaar - NN	Convivo
SARA	Acquisitie	Bitterfeld- Wolfen	13/05/2019	10	-	6%		30 jaar - NN	SARA
Seniorenresidenz Wolfsburg									
Heiligenhafen Espelkamp Beverstedt	Acquisitie & ontwikkeling <sup>4</sup>	Wolfsburg Heiligenhafen Espelkamp Beverstedt	23/05/2019	4	66	5,5%	Q2/Q3 2020	30 jaar - NNN	EMVIA Living



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

<b>Nederland</b>				<b>58</b>	<b>50</b>				
Sorghuys Tilburg	Acquisitie & herontwikkeling	Berkel-Enschot	19/07/2018	1	3	6,5%	Q3 2019	25 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Nieuw Heerenhage	Acquisitie & Ontwikkeling <sup>5</sup>	Heerenveen	26/09/2018	2	20	5,5%	Q1 2021	25 jaar - NNN	Stichting Rendant
Verpleegcentrum Scheemda	Acquisitie & ontwikkeling	Scheemda	27/09/2018	1	4	7%	Q4 2019	25 jaar - NN	Stichting Oosterlengte
De Statenhof Hoogbouw Residentie Sibelius Residentie Boldershof	Acquisitie	Leiden Oss Amersfoort	5/10/2018	35	12	5,5%	Q4 2019 2022 Q4 2019	25 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Het Gouden Hart Harderwijk	Acquisitie & ontwikkeling	Harderwijk	26/10/2018	3,5	6,5	6%	Q1 2020	25 jaar - NNN	Het Gouden Hart
Kening State	Acquisitie	Franeker	13/12/2018	11	-	5%		25 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Stepping Stones Zwolle	Acquisitie & ontwikkeling	Zwolle	18/12/2018	1	4,5	6%	Q3 2020	25 jaar - NNN	Stepping Stones Home & Care
Meldestraat	Acquisitie	Noordoost-polder	20/06/2019	3	-	6%		20 jaar - NN	Omega Groep
<b>Verenigd Koninkrijk</b>				<b>503</b>	<b>0</b>				
Portefeuille van 90 zorgvastgoedsites in het Verenigd Koninkrijk	Acquisitie	Verenigd Koninkrijk	1/02/2019	503	-	7%		NNN contracten (WAULT > 22 jaar)	14 verschillende uitbaters <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>				<b>696</b>	<b>217</b>				

<sup>1</sup> 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, met name op de reeds verworven terreinen).

<sup>2</sup> De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. Die projecten zijn steeds voorverhuurd en staan opgelijst in de pipeline van projecten en renovaties (zie bijlage 4).

<sup>3</sup> Specht Gruppe fase I.

<sup>4</sup> Specht Gruppe fase II.

<sup>5</sup> Samenwerkings-overeenkomst met Stichting Rendant en HEVO.

### - Aedifica investeert 450 miljoen £ in het Verenigd Koninkrijk

Op 1 februari 2019 voegde Aedifica het Verenigd Koninkrijk als vierde land aan haar portefeuille toe door de acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 90 zorgvastgoedsites<sup>3</sup>. Aedifica's VK-portefeuille heeft een evenwichtige geografische spreiding en omvat meer dan 5.700 eenheden. De portefeuille biedt bovendien een potentieel voor verbetering door lopende en reeds geïdentificeerde uitbreidings- en renovatieprojecten. De conventionele aanschaffingswaarde van de portefeuille, die verworven werd met een korting van ca. 5% ten opzichte van de onafhankelijk geschatte reële waarde van de gebouwen, bedraagt ca. 450 miljoen £. De huurovereenkomsten in deze portefeuille, die gesloten werden met een gediversifieerd huurdersbestand van 14 gevestigde uitbaters, zijn geïndexeerde triple net-overeenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van meer dan 22 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%. Aedifica zal haar zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk beheren en uitbreiden met ondersteuning van een lokaal extern management team, die reeds de voorbije vijf jaar diensten heeft geleverd voor het beheer van deze portefeuille.

<sup>2</sup> Maria Mallaband Care Group, Burlington Care, Care UK, Bondcare, Renaissance Care, Four Seasons Health Care, Lifeways, Brighterkind, Caring Homes Group, Harbour Healthcare, Majesticare, Select Healthcare Group, Priory Group en Conniston Care.

<sup>3</sup> Op de 90 sites in het Verenigd Koninkrijk worden 92 rustoorden uitgebaat.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 2.2 Opleveringen na werken

In de loop van het boekjaar werden 16 ontwikkelingsprojecten uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de werken. Die projecten omvatten zowel nieuwbouwwerken als renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen. Door die opleveringen werden meer dan 400 nieuwe eenheden aan Aedifica's portefeuille toegevoegd. Het totale budget van alle projecten die tijdens het afgelopen boekjaar werden opgeleverd, bedraagt ca. 85 miljoen €. De opgeleverde sites staan in de onderstaande tabel opgelijst.

Naam	Type	Ligging	Datum	Brutohuur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
<b>België</b>						
De Stichel	Uitbreiding & renovatie	Vilvoorde	14/09/2018	6%	27 jaar - NNN	Armonea
Huize Lieve Moenssens	Uitbreiding & renovatie	Dilsen-Stokkem	17/09/2018	6%	27 jaar - NNN	Armonea
Heydeveld	Uitbreiding	Opwijk	12/12/2018	5,5%	20 jaar - NNN	Senior Living Group
Vinkenbosch	Renovatie	Hasselt	8/02/2019	5,5%	26 jaar - NNN	Senior Living Group
Plantijn	Uitbreiding & renovatie	Kapellen	23/04/2019	6%	27 jaar - NNN	Armonea
<b>Duitsland</b>						
Seniorenquartier Lübbecke	Ontwikkeling	Lübbecke	31/03/2019	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
<b>Nederland</b>						
Martha Flora Bosch & Duin	Ontwikkeling	Zeist	21/09/2018	6,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Huize ter Beegden	Herontwikkeling	Beegden	26/11/2018	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
September Nijverdal	Ontwikkeling	Nijverdal	19/12/2018	6,5%	20 jaar - NNN	Wonen bij September
Huize Roosdael	Herontwikkeling	Roosendaal	1/02/2019	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
Huize Groot Waardijn	Ontwikkeling	Tilburg	12/03/2019	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
Huize De Compagnie	Herontwikkeling	Ede	25/03/2019	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
Martha Flora Rotterdam	Ontwikkeling	Rotterdam	16/04/2019	6,5%	20 jaar - NNN	Martha Flora
Huize Eresloo	Ontwikkeling	Eersel	16/05/2019	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
Villa Nova	Ontwikkeling	Leusden	24/06/2019	6,5%	25 jaar - NNN	Stepping Stones Home & Care
<b>Verenigd Koninkrijk</b>						
King's Manor	Ontwikkeling	Ottery St. Mary	4/06/2019	7%	30 jaar - NNN	Maria Mallaband Care Group

### 2.3 Verkoop

#### - Verkoop van het belang in Immo NV

Zoals eerder meegedeeld<sup>4</sup>, heeft Aedifica haar bedrijfstak 'appartementengebouwen' ingebracht in Immo NV. Op 12 juli 2018 hebben Aedifica en Primonial European Residential Fund (PERF) de overeenkomsten ondertekend voor de verkoop in twee fasen van 75% van de aandelen in Immo NV. Op 31 oktober 2018 werd de eerste fase uitgevoerd, die de verkoop omvatte van 50% van de aandelen (min één aandeel). Op 27 maart 2019 werd de tweede fase van de aandelenverkoop uitgevoerd. Aedifica bezit nu nog slechts een participatie van 25% van de aandelen (min één aandeel) in Immo NV. Gelijkijdig met de controlewijziging, werd het statuut van Immo omgevormd van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) tot gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF). Naar aanleiding van deze transactie is Immo geen perimetervenootschap meer en wordt Immo geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

<sup>4</sup> Zie persberichten van 13 juli 2018, 31 oktober 2018 en 27 maart 2019.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

- Verkoop van Aedifica's hotelportefeuille

Aan het einde van het boekjaar heeft Aedifica haar Belgische hotelportefeuille verkocht. Op 4 april 2019 aanvaardde de Groep een bindend bod van een internationale investeerder (Astream), waarna de verkoop op 14 juni 2019 definitief werd afgerond. De verkoopprijs van de hotelportefeuille ligt in lijn met de reële waarde van de gebouwen. Door de verkoop van de hotels omvat Aedifica's vastgoedportefeuille op 30 juni 2019 uitsluitend nog zorgvastgoed.

- Verkoop van 22 assistentiewoningen in Aarschot

De 22 resterende niet-strategische assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden in Aarschot werden op 17 december 2018 verkocht voor een bedrag van ca. 4,1 miljoen €.

### 2.4 Beheer van de financiële middelen

#### Financiële schulden

Tijdens het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten voor een totaalbedrag van 200 miljoen € die vervallen tussen 2023 en 2025, waarvan 55 miljoen € herfinancieringen zijn van kredietlijnen die in 2018 en 2019 zouden vervallen.

Ter financiering van de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk (zie sectie 2.1 hierboven) werd in december 2018 een overbruggingskrediet afgesloten, dat werd benut op 31 januari 2019. Dat overbruggingskrediet heeft een looptijd van 12 maanden en bestaat uit twee tranches van respectievelijk 180 miljoen € en 150 miljoen £. De tranche in euro werd op 8 mei 2019 terugbetaald met de opbrengst van de kapitaalverhoging.

Zo werd tijdens het boekjaar 2018/2019 bijna 550 miljoen € aan bankfinancieringen afgesloten of heronderhandeld.

Het bedrag van het thesauriebewijzenprogramma, dat in juni 2018 werd opgestart, werd eind juni 2019 verhoogd van 150 miljoen € naar 300 miljoen €. Dat bedrag bestaat uit 225 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar (voorheen 100 miljoen €) en 75 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar (voorheen 50 miljoen €). Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen. In december 2018 werd er binnen het kader van het thesauriebewijzenprogramma op lange termijn een private plaatsing voltooid van 15 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een vaste rentevoet van 2,176%.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de financiële schulden bij Aedifica's zestien kredietverstrekkers er op 30 juni 2019 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) <sup>1</sup>	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
2019/2020	267	267	100
2020/2021	58	58	
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	70	
2024/2025	371	179	
>2025/2026	220	133	15
<b>Totaal op 30 juni 2019</b>	<b>1.519</b>	<b>859</b>	<b>115</b>
<b>Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) <sup>2</sup></b>	<b>4,8</b>	<b>4,9</b>	

<sup>1</sup> Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 28 juni 2019 (1,1154 €/£).

<sup>2</sup> 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 2019 4,9 jaar.

### Kapitaal

#### - Keuzedividend 2017/2018

Op 23 oktober 2018 heeft de raad van bestuur besloten om aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering m.b.t. het boekjaar 2017/2018 in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen. Per 34 ingebrachte coupons nr. 19 van 2,125 € netto kon er worden ingeschreven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 72,25 €. Aedifica-aandeelhouders opteerden voor ca. 45% van hun aandelen voor een inbreng van hun netto-dividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen, in plaats van een uitbetaling van het dividend in cash. Dat resultaat leidde tot een kapitaalverhoging van ca. 17 miljoen € (inclusief uitgiftepremie) door de uitgifte van 240.597 nieuwe aandelen.

#### - Kapitaalverhoging van 418 miljoen €

Op 24 april 2019 kondigde Aedifica een openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen aan in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een brutobedrag van ca. 418 miljoen €. De Vennootschap heeft aldus op 7 mei 2019 6.147.142 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 68 € per aandeel, hetzij 418.005.656 € (inclusief uitgiftepremie). Die nieuwe aandelen zijn uitgegeven met coupon nr. 22 aangehecht, die recht geeft op een pro rata temporis dividend met ingang vanaf 7 mei 2019. Binnen het kader van deze transactie werd op 24 april 2019 na sluiting van de markten coupon nr. 21 onthecht die het recht op het pro rata temporis dividend over het lopende boekjaar voor de periode van 1 juli 2018 tot en met 6 mei 2019 vertegenwoordigt. Na deze transactie bedraagt het totale aantal aandelen van Aedifica 24.588.568 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 648.837.816,39 €.

#### - Inbreng in natura

Op 20 juni 2019 werden 12.590 aandelen gecreëerd door de inbreng in natura van een opstalrecht in het kader van de acquisitie van woonzorgcentrum Bremdael in Herentals (België).





4 september 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

## **2.5 Andere gebeurtenissen**

- Aedifica benoemt nieuwe Chief Financial Officer

Op 1 juni 2018 werd mevrouw Ingrid Daerden door de raad van bestuur van Aedifica benoemd als nieuwe Chief Financial Officer. Ze maakt sinds 1 september deel uit van het team. Mevrouw Daerden is eveneens lid van het directiecomité en effectieve leider van Aedifica.

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

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

- CEO van Aedifica genomineerd voor 'Trends Manager van het Jaar 2018'

Stefaan Gielens (CEO van Aedifica) was voor het tweede jaar op rij één van de tien genomineerden om 'Trends Manager van het Jaar' te worden. De nominatie is een erkenning voor de internationale groei die Aedifica tijdens het voorbije jaar liet optekenen en haar langetermijnstrategie als pure-play zorgvastgoedinvesteerder.

- Aedifica's acquisitie in het Verenigd Koninkrijk bekroond met de award 'Deal of the Year 2018'

Het magazine Trends heeft op 15 mei 2019 Aedifica's omvangrijke acquisitie van een portefeuille van 90 zorgvastgoedsites in het Verenigd Koninkrijk bekroond met de award 'Deal of the Year 2018'. Uit de vijf genomineerde transacties werd Aedifica door een professionele jury als laureaat gekozen. De award is een erkenning voor Aedifica's strategisch en financieel leiderschap.

- Aedifica is de grootste zorgvastgoedinvesteerder in Nederland in 2018

In 2018 was Aedifica voor het tweede jaar op rij de grootste investeerder in Nederlands zorgvastgoed. Volgens CBRE nam Aedifica maar liefst 13% van alle investeringen in Nederlands zorgvastgoed voor haar rekening.

- Eerste duurzaamheidsverslag

In mei 2019 heeft Aedifica zijn engagementen op het vlak van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen scherpgesteld in zijn allereerste duurzaamheidsverslag. Op basis van de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigd Naties stelde Aedifica een ambitieus actieplan op.

- Aedifica opgenomen in de Stoxx Europe 600 Index

Vanaf 23 september 2019 zal Aedifica worden 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.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 3. Operaties na de afsluiting van het boekjaar

#### 3.1 Investerings

Na de afsluiting van het boekjaar 2018/2019 op 30 juni 2019, heeft Aedifica investeringen aangekondigd of uitgevoerd voor een totaalbedrag van 77 miljoen €. De sites staan in de onderstaande tabel opgelijst.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Pipeline (miljoen €) <sup>2</sup>	Brutohuurrendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
<b>Nederland</b>				<b>59</b>	<b>11</b>				
Rumah Saya	Acquisitie	Apeldoorn	9/07/2019	10	-	6%		15 jaar - NNN	Stichting Nusantara
Residentie La Tour Villa Casimir	Acquisitie & herontwikkeling	Roermond	9/07/2019	4	8	6%	2020	20 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Vinea Domini	Acquisitie & herontwikkeling	Witmarsum	7/08/2019	1	3	6%	2020	25 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Woonconcept-portefeuille (5 sites)	Acquisitie	Hoogeveen	28/08/2019	44	-	6,5%		NN contracten (WAULT 26 jaar)	NNCZ
<b>Duitsland</b>				<b>-</b>	<b>7</b>				
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie	Wurzen	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 jaar - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
<b>Totaal</b>				<b>59</b>	<b>18</b>				

<sup>1</sup> 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, met name op de reeds verworven terreinen).

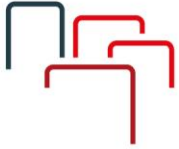
<sup>2</sup> De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. Die projecten zijn steeds voorverhuurd.

#### 3.2 Opleveringen na werken

Na de afsluiting van het boekjaar werden de volgende ontwikkelingsprojecten uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de nieuwbouwwerken.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Brutohuurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
<b>Duitsland</b>				<b>52</b>			
Zur alten Linde	Acquisitie	Rabenau Tharandt	08/07/2019	18	6%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenwohnpark Hartha	Acquisitie	Chemnitz	09/07/2019	23	6%	19 jaar - NN	Casa Reha
Haus Steinbachhof	Acquisitie	Leipzig				24 jaar - NN	Convivo
Seniorenhaus Wiederitzsch	Ontwikkeling	Schwerin	15/08/2019	11	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenquartier Schwerin	Ontwikkeling	Schwerin					
<b>Verenigd Koninkrijk</b>				<b>3</b>			
Cowdray Club	Renovatie	Aberdeen	23/08/2019	3	7%	25 jaar - NNN	Renaissance
<b>Totaal</b>				<b>55</b>			

<sup>1</sup> Dit bedrag omvat uitsluitend het budget voor de uitgevoerde werken. Het omvat niet de conventionele aanschaffingswaarde van de grondpositie.



4 september 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

#### **4. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2019**

##### **4.1. Patrimonium op 30 juni 2019**

Tijdens het boekjaar (1 juli 2018 – 30 juni 2019) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** met 564 miljoen € gestegen van 1.705 miljoen € tot 2.270 miljoen € (hetzij 2.321 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\* en de projectontwikkelingen). Die stijging (van 33%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities na desinvesteringen (zie sectie 2.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.2 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+76,4 miljoen € of +3,4%).

Op 30 juni 2019 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\* 261 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor meer dan 19.000 bewoners en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.198.000 m<sup>2</sup>.

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

- 45% in België waarvan:
  - 32% in Vlaanderen;
  - 6% in Brussel;
  - 7% in Wallonië;
- 23% in het Verenigd Koninkrijk
- 17% in Duitsland;
- 15% in Nederland.

De **globale bezettingsgraad**<sup>5</sup> van de portefeuille bedraagt 100% op 30 juni 2019.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 21 jaar. De stijging ten opzichte van de WAULT op 30 juni 2018 (20 jaar) valt te verklaren door de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk, die een WAULT heeft van 22 jaar.

---

<sup>5</sup> De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 30 juni 2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project- ontwikkelingen	Vastgoed- beleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	2.269.744	-	-	2.269.744	51.205	2.320.949
Jaarlijkse contractuele huurgelden	133.739	-	-	133.739	-	-
Brutorendement (%) <sup>oo</sup>	5,9%	-	-	5,9%	-	-

### 30 juni 2018

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

<sup>o</sup> De bedragen m.b.t. de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

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



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 4.2. Geconsolideerde resultatenrekening<sup>6</sup>

Hieronder volgt een analyse van de geconsolideerde resultatenrekening die wordt voorgesteld in een analytisch formaat.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Huurinkomsten	118.413	91.677
Met verhuur verbonden kosten	-41	-80
Nettohuurresultaat	118.372	91.597
Operationele kosten*	-21.230	-14.322
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	97.142	77.275
Exploitiemarge* (%)	82%	84%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-20.168	-15.319
Belastingen	-4.498	-3.553
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings*	282	0
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings*	-613	0
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>72.145</b>	<b>58.403</b>
Noemer (IAS 33)	19.274.471	17.990.607
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>3,74</b>	<b>3,25</b>
EPRA Earnings*	72.145	58.403
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.304	-2.157
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	63.317	15.018
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7.321	789
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	-344
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-6.216	146
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	853	0
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-6.618	0
Afrondingsverschil	-1	0
<b>Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>123.497</b>	<b>71.856</b>
Noemer (IAS 33)	19.274.471	17.990.607
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>6,41</b>	<b>3,99</b>

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 29% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 118,4 miljoen €.

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+26,7 miljoen €, hetzij +29,1% of +1,4% bij ongewijzigde portefeuille\*) is hieronder vermeld:

- zorgvastgoed: +30,3 miljoen €, hetzij +39,3% (of +1,4% bij ongewijzigde portefeuille\*);
- appartementsgebouwen: -2,7 miljoen €, hetzij -25,8%;
- hotels: -0,9 miljoen €, hetzij -17,3%.

<sup>6</sup> De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2018 tot 30 juni 2019. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen worden tot eind maart 2019 opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening. Als gevolg van de verkoop van 75% van de participatie in Immo NV wordt de resterende participatie sinds 31 maart 2019 geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode en de huurinkomsten worden niet langer opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

De huurinkomsten van de hotels worden vanaf 14 juni 2019 niet langer opgenomen in de consolidatie van Aedifica als gevolg van de verkoop van het hotelportfolio.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 118,4 miljoen € (+29% ten opzichte van 30 juni 2018).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 117,6 miljoen € (30 juni 2018: 90,7 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 111,9 miljoen € (30 juni 2018: 86,1 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge\* van 94,6% (30 juni 2018: 94%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 14,7 miljoen € (op 30 juni 2018: 11,0 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten ten bedrage van -0,1 miljoen € (op 30 juni 2018: +2,2 miljoen €), stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 26% tot 97,1 miljoen € (op 30 juni 2018: 77,3 miljoen €), dat impliceert een exploitatiemarge\* van 82% (op 30 juni 2018: 84%).

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

### 30 juni 2019

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>						
Huurinkomsten	106.546	7.821	4.058	0	-12	118.413
Nettohuurresultaat	106.521	7.835	4.028	0	-12	118.372
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>103.046</b>	<b>4.693</b>	<b>4.011</b>	<b>-14.608</b>	<b>0</b>	<b>97.142</b>

### 30 juni 2018

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

<sup>o</sup> Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 17,2 miljoen € (30 juni 2018: 14,3 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet vóór activering van tussentijdse interesten\* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen** bedraagt 2,0%, lager dan tijdens het vorige boekjaar (2,2%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings\* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde\*** tot een nettolast van 20,2 miljoen € (op 30 juni 2018: 15,3 miljoen €).

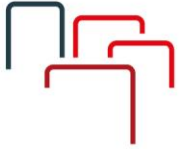
De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 4,5 miljoen €; 30 juni 2018: last van 3,6 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. In de Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) werd er voorzichtigheidshalve voor geopteerd 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** (1,135 miljoen €) bevat het resultaat van de participatie in Immo NV die sinds 31 maart 2019 geconsolideerd wordt volgens de vermogensmutatiemethode.

De **minderheidsbelangen** (7,2 miljoen €) bevatten hoofdzakelijk het aandeel in het resultaat dat toebehoort aan de minderheidsaandeelhouders van Immo NV tot 31 maart 2019.

Het aandeel in het resultaat van de geassocieerde vennootschappen en joint-ventures en de minderheidsbelangen worden zoals hieronder beschreven opgedeeld in enerzijds een gedeelte EPRA Earnings\* en anderzijds de elementen die geen kasstroom zijn.

De **EPRA Earnings\*** (zie bijlage 5.7.1) bedragen 72,1 miljoen € (30 juni 2018: 58,4 miljoen €), hetzij 3,74 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2018: 3,25 € per aandeel). Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget van 3,70 €, aangekondigd in het prospectus van de kapitaalverhoging van 7 mei 2019, en hoger dan het budget van 3,45 € aangekondigd in het jaarverslag 2017/2018.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties tussen de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2018 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 30 juni 2019 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +3,4%, of +76,4 miljoen € (30 juni 2018: +1,5% of +25,2 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -13,1 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (- 10,2 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 63,3 miljoen € (tegenover +15,0 miljoen € voor het vorige boekjaar).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Op 30 juni 2019 is 98% 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. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die voor minder dan 100% in het bezit van de groep zijn), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2019 vertegenwoordigt een last van 7,3 miljoen € (30 juni 2018: minwaarde van 2,2 miljoen €).
- De **meerwaarden op verkopen** (7,3 miljoen €; 0,8 miljoen € op 30 juni 2018) zijn hier ook opgenomen en bevatten hoofdzakelijk de meerwaarden op de verkoop van de aandelen van Immo NV.
- De **uitgestelde belastingen** (last van 5,6 miljoen € op 30 juni 2019; tegenover een last van 2,5 miljoen € op 30 juni 2018) 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 0,6 miljoen € op 30 juni 2019; tegenover een opbrengst van 2,7 miljoen € op 30 juni 2018) 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 niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 124 miljoen € (30 juni 2018: 71,9 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 6,41 € (30 juni 2018: 3,99 €).





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 4.3. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	2.320.949	1.740.533
Andere activa opgenomen in de schuldratio	65.061	24.418
Andere activa	117	1.692
<b>Totaal activa</b>	<b>2.386.127</b>	<b>1.766.643</b>
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.480.082	977.086
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-50.533	-35.439
Minderheidsbelangen	103	0
Eigen vermogen	1.429.652	941.647
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	888.158	781.449
Andere verplichtingen	68.317	43.547
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>2.386.127</b>	<b>1.766.643</b>
Schuldratio (%)	37,2%	44,3%

Op 30 juni 2019 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 97% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** (30 juni 2018: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen, namelijk Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV en Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited), en die een bedrag van 2.321 miljoen € vertegenwoordigen (30 juni 2018: 1.741 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** (30 juni 2019: 2.270 miljoen €; 30 juni 2018: 1.705 miljoen €) die gestegen zijn met 564 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie\* wordt voornamelijk verklaard voor 704 miljoen € door investeringsoperaties (zie sectie 2.1), voor -291 miljoen € door desinvesteringsoperaties (zie sectie 2.3), voor 86 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.2), voor -12 miljoen € door wisselkoersverschillen en voor 76 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2019: 51 miljoen €; 30 juni 2018: 35 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget dat in bijlage 4 hierna gedetailleerd wordt.

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat tevens 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 2019 33,9 miljoen €.

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 3% van het totaal van de balans (30 juni 2018: 1%).



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012, juni 2015, maart 2017 en mei 2019. Het kapitaal bedraagt 649 miljoen € op 30 juni 2019 (30 juni 2018: 480 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2019 565 miljoen € (30 juni 2018: 298 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 1.480 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\* (30 juni 2018: 977 miljoen € inclusief het dividend van 46 miljoen € dat ondertussen in november 2018 werd uitgekeerd);
- of 1.430 miljoen € rekening houdend met het effect van variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2018: 942 miljoen €, inclusief het dividend van 46 miljoen € dat ondertussen in november 2018 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2019 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) 888 miljoen € (30 juni 2018: 781 miljoen €). Daarvan betreft 859 miljoen € (30 juni 2018: 740 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 37,2% op geconsolideerd niveau (30 juni 2018: 44,3%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 663 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.894 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 44% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 544 miljoen € bij constante activa, 1.359 miljoen € bij variabele activa en 39%.

De **andere passiva** van 68 miljoen € (30 juni 2018: 44 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2019: 48 miljoen €; 30 juni 2018: 33 miljoen €).



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 4.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten<sup>7</sup> en na uitkering van het dividend 2017/2018 in november 2018<sup>8</sup>, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 60,16 € op 30 juni 2019 (51,18 € per aandeel op 30 juni 2018).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	60,16	51,18
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-2,05</u>	<u>-1,95</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018	58,11	49,24
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	<b>24.601.158</b>	<b>18.200.829</b>

Aantal aandelen	30 juni 2019	30 juni 2018
Aantal aandelen in omloop	24.601.158	18.200.829
Totaal aantal aandelen	24.601.158	18.200.829
Aantal beursgenoteerde aandelen <sup>oo</sup>	24.601.158	18.200.829
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	19.274.471	17.990.607
Aantal dividendrechten <sup>o</sup>	19.365.386	18.200.829

<sup>o</sup> Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar. Het aantal dividendrechten bedraagt 18.441.426 voor coupon nr.21 en 24.601.158 voor coupon nr.22.

<sup>oo</sup> 240.597 aandelen werden op de beurs genoteerd op 20 november 2018, 6.147.142 op 7 mei 2019 en 12.590 op 20 juni 2019.

### 4.5. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

	30 juni 2019	30 juni 2018
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,74	3,25
EPRA NAV* (in €/aandeel)	60,64	51,52
EPRA NNNAV* (in €/aandeel)	57,81	48,86
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,5%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	5,2%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0%	1%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	18%	16%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	18%	16%

<sup>7</sup> Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -2,05 € per aandeel op 30 juni 2019 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 51 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

<sup>8</sup> De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 53,68 € per aandeel op 30 juni 2018 omvatte dus nog het dividend dat in november 2018 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,50 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2018 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2019. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 46 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2018 (18.200.829).



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 5. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie 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 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, in de context van een vergrijzende bevolking. De geografische spreiding van de portefeuille over vier landen (België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk) leidt tot bijkomende risico's (zoals bv. wisselkoersrisico's) die echter, naar mening van de raad van bestuur, niet opwegen tegen de voordelen van een betere risicodiversificatie.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van al haar huurovereenkomsten bedraagt 21 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De lage schuldgraad en 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.

Gelet op het voorgaande, voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2019/2020, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 144 miljoen € aan huurinkomsten. Dat leidt tot een EPRA Earnings\* van 87 miljoen € of 3,55 € per aandeel, en staat de uitkering toe van een brutodividend van 3,00 € per aandeel (een stijging van 7% ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2018/2019 voorstelt), en dit rekening houdend met het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van mei 2019.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 6. Corporate governance

#### 6.1. Wijzigingen in het management

Op 1 juni 2018 werd mevrouw Ingrid Daerden door de raad van bestuur van Aedifica benoemd als nieuwe Chief Financial Officer. Ze maakt sinds 1 september deel uit van het team. Mevrouw Daerden is eveneens lid van het directiecomité en effectieve leider van Aedifica.

Op 31 december 2018 heeft Mevrouw Sarah Everaert ontslag genomen uit haar functie als Chief Legal Officer om een andere professionele opportuniteit na te streven.

Sinds 1 januari 2019 is Aedifica's directiecomité dus als volgt samengesteld:

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

#### 6.2. Hernieuwing van mandaten

Het bestuurdersmandaat van de heer Jean Franken zal onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van 22 oktober 2019 vervallen. Op die algemene vergadering zal worden voorgesteld om zijn mandaat te hernieuwen. In geval van benoeming door de algemene vergadering en goedkeuring van de FSMA, zal hij tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2022 als onafhankelijk bestuurder in de raad van bestuur zetelen.

### 7. Verslag van de commissaris

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



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 260 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van meer dan 2,3 miljard €.

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

De marktkapitalisatie bedroeg ca. 2,5 miljard € op 3 september 2019.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

### Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

### Voor alle bijkomende informatie

#### **Ingrid Daerden**

Chief Financial Officer

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

#### **Delphine Noirhomme**

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98  
delphine.noirhomme@aedifica.eu

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### Bijlagen

#### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	2019	2018
I. Huurinkomsten	118.413	91.677
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-41	-80
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>118.372</b>	<b>91.597</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	59	84
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.751	2.469
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	-2.751	-2.469
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-820	-985
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>117.611</b>	<b>90.696</b>
IX. Technische kosten	-1.077	-1.379
X. Commerciële kosten	-317	-552
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-58	-136
XII. Beheerkosten vastgoed	-2.763	-1.273
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.470	-1.281
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5.685</b>	<b>-4.621</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>111.926</b>	<b>86.075</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-14.692	-10.963
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-92	2.163
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>97.142</b>	<b>77.275</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7.321	789
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	63.317	15.018
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	-344
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>167.780</b>	<b>92.738</b>
XX. Financiële opbrengsten	154	554
XXI. Netto-interestkosten	-17.193	-14.321
XXII. Andere financiële kosten	-3.129	-1.552
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.304	-2.157
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-27.472</b>	<b>-17.476</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.134	0
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>141.442</b>	<b>75.262</b>
XXV. Vennootschapsbelasting	-10.136	-6.066
XXVI. Exit taks	-578	2.659
<b>Belastingen</b>	<b>-10.714</b>	<b>-3.407</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>130.728</b>	<b>71.855</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	7.231	0
<b>Aandeelhouders van de groep</b>	<b>123.497</b>	<b>71.855</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	6,41	3,99
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	6,41	3,99



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	2019	2018
I. Nettoresultaat	130.728	71.855
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	-9.620	-871
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-4.093	
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-3.466	831
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>113.549</b>	<b>71.815</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	7.231	0
Aandeelhouders van de groep	<b>106.318</b>	<b>71.815</b>

### 3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	2019	2018
<b>I. Vaste activa</b>		
A. Goodwill	0	1.856
B. Immateriële vaste activa	407	301
C. Vastgoedbeleggingen	2.315.709	1.736.463
D. Andere materiële vaste activa	1.326	2.569
E. Financiële vaste activa	307	1.888
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	33.931	0
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.351.680</b>	<b>1.743.077</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop	5.240	4.070
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	11.216	7.518
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.257	446
F. Kas en kasequivalenten	15.405	10.589
G. Overlopende rekeningen	1.329	943
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>34.447</b>	<b>23.566</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.386.127</b>	<b>1.766.643</b>





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2019	2018
(x 1.000 €)		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		
A. Kapitaal	624.713	465.126
B. Uitgiftepremie	565.068	297.569
C. Reserves	116.271	107.097
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	171.274	153.582
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-40.977	-37.953
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	-16.436
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	-17.659
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-4.573	0
g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten	-4.093	0
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-3.824	-1.311
m. Andere reserves	796	-1.957
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	41.619	28.831
D. Nettoresultaat van het boekjaar	123.497	71.855
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1.429.549</b>	<b>941.647</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>103</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.429.652</b>	<b>941.647</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	584.193	716.927
a. Kredietinstellingen	569.226	716.927
c. Andere	14.967	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	52.774	37.599
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	48.170	33.210
b. Andere	4.604	4.389
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	11.848	6.211
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>648.815</b>	<b>760.737</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	272.317	22.830
a. Kredietinstellingen	172.317	22.830
c. Andere	100.000	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	27.044	37.303
a. Exit taks	3.106	8.818
b. Andere	23.938	28.485
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	8.299	4.126
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>307.660</b>	<b>64.259</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>956.475</b>	<b>824.996</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.386.127</b>	<b>1.766.643</b>



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

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

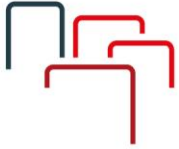
Projecten en renovaties (in miljoen €) <sup>1</sup>			Investering	Inv. op 30/06/2019	Nog uit te voeren	Commentaren
<b>Lopende projecten</b>			<b>197</b>	<b>50</b>	<b>148</b>	
<b>Oplevering 2019/2020</b>			<b>87</b>	<b>43</b>	<b>45</b>	
BE	Plantijn III	Kapellen	1	0	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
BE	t Hoge III	Kortrijk	2	1	1	Uitbreiding van een rustoord
BE	De Duinpieper	Oostende	2	1	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
BE	Kasteelhof	Dendermonde	3	0	3	Uitbreiding van een rustoord
DE	Schwerin <sup>3</sup>	Schwerin	11	7	4	Bouw van een zorgcampus
DE	Laurentiusplatz	Wuppertal	1	0	1	Renovatie van een rustoord
DE	Kaltenkirchen <sup>3</sup>	Kaltenkirchen	15	8	7	Bouw van een zorgcampus
DE	Residenz Zehlendorf	Berlijn	6	4	2	Renovatie van een rustoord
DE	Beverstedt <sup>3</sup>	Beverstedt	10	2	8	Bouw van een zorgcampus
NL	Sorghuys Tilburg <sup>2</sup>	Berkel-Enschot	3	2	1	Bouw van een zorgresidentie
NL	LTS Winschoten <sup>2</sup>	Winschoten	13	10	3	Bouw van een zorgresidentie
NL	De Merenhoef	Maarsse	1	0	1	Uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis
NL	De Statenhof	Leiden	2	0	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
NL	Residentie Boldershof	Amersfoort	1	0	1	Renovatie van een rustoord
NL	Verpleegcentrum Scheemda <sup>2</sup>	Scheemda	4	0	4	Bouw van een verpleeghuis
NL	Het Gouden Hart Harderwijk <sup>2</sup>	Harderwijk	7	2	4	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
UK	Cowdray Club	Aberdeen	3	3	0	Renovatie van een rustoord
UK	MMCG projecten	Engeland/Schotland	1	0	1	Renovatie van een rustoord
UK	Bessingby Hall	Ruislip	1	0	1	Renovatie van een rustoord
<b>Oplevering 2020/2021</b>			<b>110</b>	<b>7</b>	<b>103</b>	
BE	Résidence Aux Deux Parcs	Jette	3	1	2	Uitbreiding van een rustoord
BE	Residentie t Spelthof	Binkom	6	0	6	Uitbreiding van een rustoord
NL	Nieuw Heerenhage <sup>2</sup>	Heerenveen	20	3	18	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
NL	Residentie Sibelius	Oss	9	0	9	Renovatie van een site van huisvesting voor senioren
NL	Stepping Stones Zwolle <sup>2</sup>	Zwolle	5	0	5	Bouw van een zorgresidentie
DE	Pflegecampus Plauen <sup>2</sup>	Plauen	11	1	10	Bouw van een rustoord
DE	Espelkamp <sup>3</sup>	Espelkamp	15	1	14	Bouw van een zorgcampus
DE	Heiligenhafen <sup>3</sup>	Heiligenhafen	13	0	13	Bouw van een zorgcampus
DE	Wolfsburg <sup>3</sup>	Wolfsburg	28	1	27	Bouw van een zorgcampus
<b>Grondreserve</b>			<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	
BE	Terrein Bois de la Pierre	Waver	2	2	0	-
<b>Acquisities onder opschortende voorwaarden</b>			<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	
<b>Oplevering 2019/2020</b>			<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	
DE	Haus Steinbachhof	Chemnitz	16	0	16	Acquisitie van een rustoord
DE	Seniorenhaus Wiederitzsch	Leipzig	7	0	7	Acquisitie van een rustoord
DE	Zur alten Linde	Rabenau	6	0	6	Acquisitie van een rustoord
DE	Seniorenwohnpark Hartha	Hartha	12	0	12	Acquisitie van een rustoord
<b>Projecten onder opschortende voorwaarden</b>			<b>188</b>	<b>0</b>	<b>188</b>	
<b>Oplevering 2019/2020</b>			<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	
DE	Azurit Weimar	Weimar	16	0	16	Acquisitie van een nieuw rustoord
<b>Oplevering 2020/2021</b>			<b>117</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	
BE	Uilenspiegel	Genk	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
BE	Sorgvliet	Lintor	5	0	5	Uitbreiding van een rustoord
NL	Rendant Aldlânstate	Leeuwarden	20	0	20	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
BE	Residentie van de Vrede	Evere	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
BE	Rembertus	Mechelen	12	0	12	Bouw van een rustoord
DE	Specht Gruppe (2020/2021)	Duitsland	76	0	76	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
<b>Oplevering 2021/2022</b>			<b>54</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	
DE	Specht Gruppe (2021/2022)	Duitsland	54	0	54	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
<b>TOTAAL PIPELINE</b>			<b>428</b>	<b>52</b>	<b>376</b>	
Variatie van de reële waarde			-	2	-	
Afrondingen			-	-2	-	
<b>Bedrag op de balans</b>				<b>51</b>		

<sup>1</sup> Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 28 juni 2019 (1,1154 €/£).

<sup>2</sup> Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten, met name op de reeds verworven terreinen. De waarden van die terreinen werden dus niet meer in de tabel hierboven opgenomen. Dat verklaart waarom de geraamde investeringsbedragen verschillen van eerder vermelde bedragen.

<sup>3</sup> Deel van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe.

Al deze projecten zijn reeds voorverhuurd. Bij het totale investeringsbudget moet nog 18 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden uitgevoerd op 9 juli 2019 (8 miljoen €), 7 augustus 2019 (3 miljoen €) en 21 augustus 2019 (7 miljoen €) (zie sectie 3.1 hierboven). Van bovenstaand investeringsbudget werd reeds 55 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van de acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland op 8 en 9 juli 2019, de oplevering van een zorgcampus in Schwerin op 15 augustus 2019 en de oplevering van renovatiewerken in Aberdeen op 23 augustus 2019 (zie sectie 3.2 hierboven).



4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

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

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

### **5.1. Vastgoedbeleggingen**

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

(x 1.000 €)	2019	2018
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.264.504	1.701.280
+ Projectontwikkelingen	51.205	35.183
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.315.709</b>	<b>1.736.463</b>
+ Activa bestemd voor verkoop	5.240	4.070
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>2.320.949</b>	<b>1.740.533</b>
- Projectontwikkelingen	-51.205	-35.183
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.269.744</b>	<b>1.705.350</b>

### **5.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\***

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

(x 1.000 €)	2019	2018
Huurinkomsten	118.413	91.677
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-45.944	-20.173
<b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>72.469</b>	<b>71.503</b>



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

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

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

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

30 juni 2019

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>						
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
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>103.049</b>	<b>4.693</b>	<b>4.010</b>	<b>-14.610</b>	<b>0</b>	<b>97.142</b>
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						82%
Operationele kosten* (e)-(b)						21.230

30 juni 2018

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

<sup>o</sup> Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.



4 september 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

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

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

(x 1.000 €)	<b>2019</b>	<b>2018</b>
XX. Financiële opbrengsten	154	554
XXI. Netto-interestkosten	-17.193	-14.321
XXII. Andere financiële kosten	-3.129	-1.552
<b>Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*</b>	<b>-20.168</b>	<b>-15.319</b>

#### **5.5. Rentevoet**

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

(x 1.000 €)	<b>2019</b>	<b>2018</b>
XXI. Netto-interestkosten	-17.193	-14.321
Tussentijdse interesten	1.083	482
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-16.957	-14.125
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-18.026	-14.600
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	981.467	697.832
<b>Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Gemiddelde effectieve rentevoet vóór acivering van tussentijdse interesten* (b)/(c)</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,1%</b>

In 2019 zou de gemiddelde effectieve rentevoet\* (a)/(c) met inbegrip van de commissie op de ongebruikte kredietlijnen **1,9%** bedragen (2018: 2,2%).

In 2019 zou de gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten\* (b)/(c) met inbegrip van de commissie op de ongebruikte kredietlijnen **2,0%** bedragen (2018: 2,2%).



4 september 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

### 5.6. Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

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

(x 1.000 €)	2019	2018
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.429.549	941.647
- Effect van de uitkering van het dividend 2017/2018	0	-45.502
<b>Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2017/2018</b>	<b>1.429.549</b>	<b>896.145</b>
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	50.533	35.439
<b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b>	<b>1.480.082</b>	<b>931.584</b>

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



4 september 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

## 5.7. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

### 5.7.1. EPRA Earnings\*

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

EPRA Earnings*	30 juni 2019	30 juni 2018
<i>x 1.000 €</i>		
<b>IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>123.497</b>	<b>71.855</b>
<b>Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:</b>		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-63.317	-15.018
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-7.251	-789
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	-70	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill	0	344
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	7.304	2.157
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	6.216	-146
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-853	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	6.618	0
Afrondingsverschil	1	0
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>72.145</b>	<b>58.403</b>
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	19.274.471	17.990.607
<b>EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>3,74</b>	<b>3,25</b>



4 september 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

### 5.7.2. EPRA NAV\*

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

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30 juni 2019	30 juni 2018
<i>x 1.000 €</i>		
<b>NAW<sup>9</sup> volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>1.429.549</b>	<b>896.145</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>58,11</b>	<b>49,24</b>
Involed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>1.429.549</b>	<b>896.145</b>
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	50.533	35.439
(v.a) Uitgestelde belastingen	11.848	6.211
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0
<b>EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>1.491.930</b>	<b>937.795</b>
Aantal aandelen	24.601.158	18.200.829
<b>EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>60,64</b>	<b>51,52</b>

De hierboven vermelde EPRA NAV\* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2018 werden verminderd met 45.502 k€ ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2019 (zie voetnoot 8 in sectie 4.4 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2017/2018, dat werd uitgekeerd in november 2018 (zie bijlage 5.6).

<sup>9</sup> Nettoactiefwaarde.





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 5.7.3. EPRA NNAV\*

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

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30 juni 2019	30 juni 2018
<i>x 1.000 €</i>		
<b>EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>1.491.930</b>	<b>937.795</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-50.533	-35.439
(ii) Reële waarde van de schuld	-7.329	-6.866
(iii) Uitgestelde belastingen	-11.848	-6.211
<b>EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>1.422.220</b>	<b>889.279</b>
Aantal aandelen	24.601.158	18.200.829
<b>EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>57,81</b>	<b>48,86</b>

De hierboven vermelde EPRA NNAV\* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2018 werden vermindert met 45.502 k€ ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2019 (zie voetnoot 8 in sectie 4.4 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2017/2018, dat werd uitgekeerd in november 2018 (zie bijlage 5.6).



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### 5.7.4. EPRA Cost Ratios\*

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

EPRA Cost ratios*	30 juni 2019	30 juni 2018
<i>x 1.000 €</i>		
<b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-21.271</b>	<b>-14.402</b>
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-41	-80
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	59	84
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	-820	-985
<i>Technische kosten</i>	-1.077	-1.379
<i>Commerciële kosten</i>	-317	-552
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-58	-136
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-2.763	-1.273
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.470	-1.281
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-14.692	-10.963
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-92	2.163
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>	<b>-21.271</b>	<b>-14.402</b>
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	58	136
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>	<b>-21.213</b>	<b>-14.266</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>118.413</b>	<b>91.677</b>
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	92	85

Aedifica activeert sommige project management kosten.