

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

AEDIFICA

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

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3^{de} kwartaal 2019/2020

- **Aedifica en Hoivatilat bundelen hun krachten in Noord-Europa: Aedifica verwerft via een openbaar overnamebod Hoivatilat Oy, een Finse zorgvastgoedinvesteerder met een build-and-hold-strategie, en stapt in de Finse en Zweedse markt**
- **Huurinkomsten stijgen naar 117 miljoen € op 31 maart 2020 (+40% ten opzichte van 31 maart 2019) door de groei van de portefeuille**
- **Vastgoedportefeuille* van 3,3 miljard € op 31 maart 2020, een stijging van meer dan 1.014 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2019 (+44%)**
- **455 zorgvastgoedsites voor bijna 32.000 bewoners verspreid over zes landen:**
 - **1.052 miljoen € in België (79 sites)**
 - **631 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (97 sites)**
 - **587 miljoen € in Duitsland (71 sites)**
 - **515 miljoen € in Finland (153 sites)**
 - **416 miljoen € in Nederland (54 sites)**
 - **2 miljoen € in Zweden (1 site)**
- **Pipeline van 546 miljoen € aan acquisities, bouw- en renovatieprojecten**
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 20 jaar en 100% bezettingsgraad**
- **Kapitaalverhoging van 207 miljoen € via een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding') met succes afgerond op 28 april 2020**
- **Schuldratio daalt van 55,6% op 31 maart 2020 tot 50% na kapitaalverhoging**
- **Opname in de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels**

* Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in deze tussentijdse verklaring zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatie maatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 2.



20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2020

Als bedrijf dat zeer dicht bij de zorgsector staat, voelt Aedifica zich nauw betrokken bij de bewoners van haar zorggebouwen en de teams die voor hen zorgen. Aedifica wil het zorgpersoneel bedanken voor het uitzonderlijke werk tijdens de Covid-19-pandemie. De Groep heeft al een aantal acties ondernomen om de zorgteams en de bewoners van haar gebouwen te ondersteunen en zal ook in de toekomst blijven kijken wat ze kan doen om te helpen.

Ondanks de pandemie, zet Aedifica opnieuw sterke resultaten neer en heeft de Groep sinds 1 januari 2020 zijn positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigd. Het Aedifica-aandeel werd opgenomen in de Bel 20, de referentie-index van Euronext Brussels, en de internationale expansie van de Groep zette zich onverminderd voort door de talrijke acquisities en opleveringen die de voorbije maanden plaatsvonden.

Eind januari 2020 heeft Aedifica een succesvol overnamebod afgerond op de aandelen van Hoivatilat, een Finse zorgvastgoedinvesteerder. Na verwerving van meer dan 98% van de aandelen, werd een uitkoopprocedure opgestart om alle uitstaande aandelen te verwerven. Door deze acquisitie werden 154 zorggebouwen in **Finland** en **Zweden** aan de portefeuille toegevoegd, ten bedrage van ca. 517 miljoen €. Rekening houdend met Aedifica's track record op het vlak van internationale groei en Hoivatilat's succesvolle build-and-hold-strategie, biedt deze mijlpaaltransactie een uitgelezen basis voor de toekomstige groei van de Groep in Noord-Europa en de verdere verankering van Aedifica als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed (zie sectie 2.1).

Aedifica's internationale ambities kwamen niet alleen tot uiting in Noord-Europa. In de loop van het derde trimester van 2019/2020 heeft de Groep ca. 134 miljoen € aan investeringen aangekondigd of uitgevoerd in **Duitsland**, **Nederland** en het **Verenigd Koninkrijk**. In totaal werden er 11 nieuwe zorgvastgoedsites aan de portefeuille toegevoegd. Daarnaast werden ook 8 ontwikkelingsprojecten uit de investeringspipeline opgeleverd in Duitsland, Nederland, Finland en Zweden ten bedrage van ca. 43 miljoen €.

Alle investeringen die tijdens de voorbije maanden werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 455 sites met een capaciteit voor bijna 32.000 bewoners. Tijdens de eerste drie kwartalen van het lopende boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹ met ca. 933 miljoen € gestegen (+41%) tot 3.203 miljoen € (tegenover 2.270 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 31 maart 2020 een totaal investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten van ca. 546 miljoen € (zie bijlage 1). 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 3,7 miljard € bereiken.

Na 31 maart 2020 heeft Aedifica nog een ontwikkelingsproject in Nederland aangekondigd en werd het tweede bouwproject in Zweden opgeleverd. De Groep blijft bovendien gefocust op het zorgvuldig beheer van haar vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet toont zich in een huromzet van 117,2 miljoen € op het einde van het derde kwartaal (83,8 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 40%).

¹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 36 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Daarnaast heeft Aedifica eind april 2020 haar zesde kapitaalverhoging afgerond, die op veel bijval van internationale institutionele investeerders kon rekenen. Deze kapitaalverhoging van 207 miljoen € via een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding' – ABB) is de grootste ABB ooit in de Belgische GVV-sector (zie sectie 2.5.1).

Op 31 maart 2020 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 55,6% (tegenover 43,8% op 31 december 2019). Rekening houdend met de significante vermindering van de geconsolideerde schuldgraad die voortvloeit uit de opbrengst van de kapitaalverhoging, daalt de geconsolideerde schuldgraad tot ca. 50% en is de Groep gewapend om haar lopende investeringsprogramma uit te voeren.

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings en opleveringen tijdens het derde trimester

- Aedifica en Hoivatilat bundelen hun krachten in Noord-Europa²

In november 2019 bracht Aedifica (via haar Finse dochtervennootschap Aureit Holding Oy) een vrijwillig openbaar overnamebod uit op alle aandelen van Hoivatilat Oy, een Finse zorgvastgoedinvesteerder die actief is in Finland en Zweden. Eind januari 2020 heeft Aedifica haar overnamebod op Hoivatilat afgerond, waardoor de Groep haar intrede deed op de Noord-Europese markt en een vijfde en zesde land aan haar portefeuille toevoegde. Op 31 maart 2020 controleerde Aedifica meer dan 98% van alle uitgegeven en uitstaande aandelen en stemrechten in Hoivatilat. Naar aanleiding van de uitkoopprocedure voor de resterende Hoivatilat-aandelen heeft Aedifica op 15 mei 2020 100% van de aandelen verworven. De notering van Hoivatilat op Nasdaq Helsinki werd geschrapt ('de-listing').

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

Op 31 maart 2020 omvat Hoivatilat's opgeleverde portefeuille 153 zorggebouwen (woonzorgcentra, gespecialiseerde residentiële zorgcentra en kinderdagverblijven) in Finland ten bedrage van ca. 515 miljoen €, en 1 gespecialiseerd residentieel zorgcentrum in Zweden van ca. 2 miljoen €. Daarnaast zijn er 31 ontwikkelingsprojecten in Finland en Zweden voor een bedrag van ca. 127 miljoen €.

Aedifica financierde deze transactie door middel van bestaande en nieuwe bankfinancieringen (zie sectie 2.5 hieronder).

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Acquisities in Nederland en het Verenigd Koninkrijk

In de loop van het derde trimester heeft Aedifica de acquisitie van 7 zorgvastgoedsites uitgevoerd of aangekondigd, goed voor een totale capaciteit van meer dan 580 eenheden. Het totale bedrag van aangekondigde en uitgevoerde investeringen bedroeg op 31 maart 2020 ca. 97 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuurrendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Nederland				4	8				
Hilversum SVE	Acquisitie & ontwikkeling	Hilversum	3/03/2020	4	8	6%	In de loop van de komende 3 jaar	20 jaar - NNN	Stichting Hilverzorg
Verenigd Koninkrijk ³				85	-				
The Grange Deepdene Princess Lodge The Hawthorns Minster Grange Marham House	Acquisitie	Southall Dorking Swindon Southampton York	13/01/2020	71	-	6%	-	30 jaar - NNN	Bondcare Maria Mallaband Maria Mallaband Bondcare Maria Mallaband
	Acquisitie	Bury St Edmunds	6/03/2020	14	-	6%	-	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Totaal				89	8				

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

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

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

- Opleveringen in Duitsland, Nederland, Finland en Zweden

In de loop van het derde trimester werden 8 ontwikkelingsprojecten opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken. Daarnaast werden 4 acquisities voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden. Het totale budget van alle projecten en acquisities uit de pipeline die over de loop van het derde trimester werden voltooid, bedraagt ca. 66 miljoen €. De sites staan in de onderstaande tabel opgelijst.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuurrendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				37	16				
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisitie & renovatie	Sulzbach-Rosenberg	1/01/2020	5	1	6%	In de loop van de komende 4 jaar	30 jaar - NN	Auriscare
Seniorenquartier Kaltenkirchen	Ontwikkeling	Kaltenkirchen	16/01/2020	15	-	5,5%	-	30 jaar - NN	EMVIA Living
Wohnstif am Weinberg	Acquisitie & renovatie	Kassel	17/01/2020	10	10	5,5%	In de loop van de komende 3 jaar	30 jaar - NN	Cosiq
Am Parnassturm ³ Am Marktplatz ³	Acquisitie & renovatie	Plön Wankendorf	12/02/2020	7	5	>5%	2024	WAULT 23 jaar - NN	Vitanas
Nederland				10	-				
Sorghuys Tilburg	Ontwikkeling	Berkel-Enschot	20/02/2020	3	-	6%	-	25 jaar - NNN	Senior Living ⁴
Het Gouden Hart Harderwijk	Ontwikkeling	Harderwijk	31/03/2020	7	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Het Gouden Hart ⁴
Finland				17	-				
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Ontwikkeling	Pieksämäki	17/01/2020	2	-	6,5%	-	20 jaar - NN	Attendo
Koy Kuopion Portti A2	Ontwikkeling	Kuopio	1/02/2020	10	-	5,5%	-	20 jaar - NN	Attendo
Koy Riihimäen Jyrätie	Ontwikkeling	Riihimäki	3/02/2020	2	-	6,5%	-	15 jaar - NN	Mehiläinen
Koy Lahden keva makarantie	Ontwikkeling	Lahti	1/03/2020	2	-	6,5%	-	19 jaar - NN	KVPS
Zweden				2	-				
Gråmunkehöga LSS Boende	Ontwikkeling	Uppsala	31/03/2020	2	-	6,5%	-	16 jaar - NN	Team Olivia
Totaal				66	16				

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

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

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

⁴ Korian-groep.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Investerings, opleveringen en desinvesteringen na 31 maart 2020

Na 31 maart 2020 heeft Aedifica één terrein verworven in Nederland waarop een zorgresidentie zal worden ontwikkeld.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Nederland				2	5				
Martha Flora Dordrecht	Acquisitie & ontwikkeling	Dordrecht	06/04/2020	2	5	5,5%	Q2 2021	25 jaar - NNN	Martha Flora
Totaal				2	5				

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

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren.

Na 31 maart 2020 werd nog één ontwikkelingsproject uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Zweden				2			
Heby LSS Boende	Ontwikkeling	Heby	14/04/2020	2	7%	21 jaar - NN	Alternatus
Totaal				2			

¹ Het bedrag voor dit opgeleverde ontwikkelingsproject omvat zowel de uitgevoerde werken, als de conventionele aanschaffingswaarde van de grondpositie.

Na 31 maart 2020 werden drie sites verkocht om de zorgvastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
HGH Driebergen	Driebergen	Nederland	23/04/2020	1
Prinsenhof	Koersel	België	29/04/2020	8
Delves Court	Walsall	Verenigd Koninkrijk	13/05/2020	3
Totaal				12

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



20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

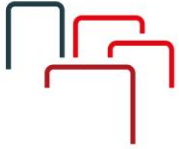
In Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk zijn er 8 woonzorgcentra die geëxploiteerd werden door 6 operationele entiteiten van de Four Seasons-groep, die samen ca. 1,8% van de contractuele huurgelden vertegenwoordigen. Zoals herhaaldelijk in de pers is vermeld, heeft de Four Seasons-groep de betaling van huur gestaakt als gevolg van aanhoudende liquiditeitsproblemen.

Na aanzienlijke inspanningen om een akkoord met de Four Seasons-groep te bereiken, heeft Aedifica besloten om de controle over het proces over te nemen door een gerechtelijke reorganisatie ('Administration') op te starten om het beheer en de beoogde overdracht van 6 woonzorgcentra aan nieuwe huurders te realiseren. Die nieuwe huurders zijn gevestigde zorgaanbieders die al woonzorgcentra uit Aedifica's portefeuille in het VK exploiteren. Burlington Care zal 2 woonzorgcentra overnemen (North East), Bondcare 2 woonzorgcentra (Kent en Shropshire), Renaissance Care 1 woonzorgcentrum (Schotland) en Harbour Healthcare 1 woonzorgcentrum (North West). De benoeming van gerechtsmandatarissen ('Administrators') biedt Aedifica controle en zekerheid over het verloop van het proces en beschermt de waarde, de werking, de tewerkstelling van het personeel en de continuïteit van de zorg voor de bewoners van deze woonzorgcentra. In alle woonzorgcentra worden de activiteiten verdergezet onder het nieuwe (interim) management van de hierboven vermelde zorgexploitanten die allen een principiële akkoord zijn aangegaan om deze woonzorgcentra op lange termijn uit te baten. Aedifica had een dergelijk plan voor deze woonzorgcentra klaar sinds de acquisitie van de portefeuille begin 2019.

De tijd die nodig is om dergelijke reorganisatie voor de betrokken woonzorgcentra af te ronden, kan (per woonzorgcentrum) variëren van twee tot vier maanden, afhankelijk van het verloop van deze procedure en de goedkeuring door de toezichthouders (de CQC in Engeland en de Care Inspectorate in Schotland voor één woonzorgcentrum). Op de datum van publicatie is voor 2 woonzorgcentra deze gerechtelijke reorganisatie-procedure afgerond en zijn die woonzorgcentra definitief overgedragen aan de nieuwe huurders (Kingsmills aan Renaissance Care en Hilltop Manor aan Harbour Healthcare).

Daarnaast heeft Aedifica nog 2 woonzorgcentra (Beechcare en The Lodge) die door Four Seasons worden uitgebaat en die geen deel uitmaken van de gerechtelijke reorganisatie. Voor deze woonzorgcentra wordt gewerkt aan een vrijwillige overdracht van de exploitatie aan de nieuwe huurders (Bondcare en Burlington Care).

Op basis van de beschikbare informatie verwacht Aedifica dat de 8 woonzorgcentra vóór 30 juni 2020 definitief overgedragen zullen zijn aan de nieuwe huurders, waarna Four Seasons niet langer een risico vormt voor de Groep.



20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.4. Covid-19 impact

Na het uitbreken van de Covid-19-pandemie heeft Aedifica verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te garanderen en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van haar stakeholders te beschermen. Sinds 16 maart 2020 werkt het Aedifica-team van thuis uit, terwijl de operationele teams in nauw contact blijven met de huurders van de Groep.

Aedifica's portefeuille bestaat voor ca. 93% uit residentiële zorggebouwen in België, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Nederland, Finland en Zweden en voor ca. 7% uit kinderdagverblijven in Finland.

De residentiële zorggebouwen blijven volledig operationeel (en blijven dus kasstroom genereren), zij het met naleving van zeer strikte beschermingsmaatregelen (lockdown, bezoekersverbod, verhoogde hygiënische maatregelen, quarantaine, enz.). In verschillende landen hebben (lokale) overheden hulpprogramma's goedgekeurd om de extra kosten van zorgexploitanten te dekken die mogelijk voortvloeien uit de genomen Covid-19-maatregelen. De impact van Covid-19 op de bezetting, in het bijzonder ingevolg de 'oversterfte' tijdens de piek van de pandemie, wordt permanent opgevolgd (hoewel de impact waarschijnlijk slechts over een langere periode kan beoordeeld worden), maar Aedifica beschikt tot op heden niet over aanwijzingen dat de 'oversterfte' een niveau zou hebben bereikt dat deze huurbetalingscapaciteit van de operatoren in het algemeen in het gedrang zou komen. De huurbetalingen blijven stabiel.

De kinderdagverblijven in Finland blijven open, maar de totale bezetting is tijdens de lockdown gedaald tot een zeer laag niveau, omdat scholen gesloten zijn en de mensen in het algemeen van thuis uit werken. Het Finse team staat in nauw contact met de huurders van de kinderdagverblijven om de situatie op te volgen. Een tijdelijke en beperkte impact op de huurinkomsten valt niet uit te sluiten (ook al blijven de meeste Finse gemeenten de exploitanten ondersteunen). De Finse regering heeft beslist om de scholen vanaf 14 mei terug te openen wat een positieve impact zou moeten hebben op de bezettingsgraad in de kinderdagverblijven. In deze context heeft de Finse kinderdagverblijven-exploitant Touhula op 14 mei in een persbericht aangekondigd in een procedure voor schuldherschikking te stappen. Touhula baat meer dan 180 kinderdagverblijven in Finland uit (ca. 10.000 kinderen, ca. 2.500 medewerkers), waarvan 40 sites in de portefeuille van Hoivatilat. De contractuele huurgelden vertegenwoordigen ongeveer 3% van de jaarlijkse contractuele huren van de Aedifica-groep. Touhula geeft in dit persbericht zelf aan dat de belangrijkste aandeelhouder en financiers de liquiditeit van de onderneming verzekerd hebben, dat de procedure geen impact zal hebben op de operationele werking van de kinderdagverblijven en dat 'een groot deel' van haar kinderdagverblijven winstgevend zijn, maar dat de exploitant de lange termijn continuïteit wil verzekeren.

De investeringsmarkt blijft actief en Aedifica is een aantal investeringsopportuniteiten aan het analyseren. Hoewel het investeringsritme iets vertraagd is kunnen nog nieuwe investeringen volgen in de komende weken. De fundamentele kenmerken van zorgvastgoed (vergrijzing, consolidatie, publieke financiering) blijven intact en worden mogelijks zelfs versterkt door de huidige crisis. Desalniettemin zal de tweede helft van 2020 (en mogelijks een deel van 2021) een uitdagende periode worden voor de operatoren gezien de focus op en impact van Covid-19 op hun dagelijkse werking.



20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.5. Beheer van de financiële middelen

Rekening houdend met de financieringen die afgesloten en heronderhandeld werden tijdens de voorbije periode, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 maart 2020 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
2019/2020	234	228	223
2020/2021	109	109	35
2021/2022	656	584 ³	
2022/2023	223	93	
2023/2024	245	245	
2024/2025	474	324	
>2025/2026	411	326	15
Totaal op 31 maart 2020	2.353	1.910	273
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,7	4,9	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2020 (1,1281 £/€).

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

³ Van dit bedrag werd reeds 203 miljoen € terugbetaald.

Gedurende de periode werd een nieuwe langlopend kredietlijn afgesloten voor een bedrag van 50 miljoen € met een looptijd tot 2025. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het korte termijn schuld papier bedraagt op 31 maart 185 miljoen €. Bovendien wordt de liquiditeit na 31 maart verder versterkt door nieuwe langlopende kredietlijnen voor een totaal bedrag van 50 miljoen € met vervaldagen tussen 2024 en 2026.

Het overbruggingskrediet dat werd afgesloten om de acquisitie van de aandelen in Hoivatilat Oy (zie sectie 2.2 hierboven) te financieren en om het overbruggingskrediet in Britse pond³ (dat tijdens het huidige boekjaar zou vervallen) te herfinancieren, werd verlengd tot oktober 2021. Het opgehaalde kapitaal van de kapitaalverhoging van april 2020 (zie sectie 2.5.1 hieronder) werd aangewend om 203 miljoen € terug te betalen van het overbruggingskrediet.

2.5.1. Kapitaalverhoging van 207 miljoen €

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

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

³ Dit overbruggingskrediet in Britse pond werd afgesloten om de acquisitie te financieren van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk die eind januari 2019 werd voltooid.



20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.5.2. Guidance en dividend

Door de Covid-19-pandemie blijft voorzichtigheid rond vooruitzichten geboden, maar ondanks de beperkte voorspelbaarheid in het huidige klimaat, worden er geen significante afwijkingen verwacht in de EPRA-resultaatsverwachtingen voor de periode van twaalf maanden lopend van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020. Op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten geraamd op 163 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings* van 97 miljoen €. Door het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van april 2020 worden de EPRA Earnings* per aandeel geraamd op 3,87 € per aandeel. Het voorgestelde brutodividend bedraagt 3,00 € per aandeel (een stijging van 7% ten opzichte van het dividend over het boekjaar 2018/2019).

Aangezien Aedifica's raad van bestuur heeft voorgesteld om het lopende boekjaar (dat gestart is op 1 juli 2019) te verlengen tot en met 31 december 2020⁴, heeft de raad de intentie om een interimdividend aan de aandeelhouders uit te keren over de periode van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020, met betaalbaarstelling in november 2020. De uiteindelijke beslissing alsook het bedrag van het interimdividend zal gecommuniceerd worden op 2 september 2020 in het persbericht over de resultaten over de periode van twaalf maanden lopend van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020. Ter herinnering, in het halfjaarverslag gepubliceerd op 19 februari 2020 werd voor deze periode van 1 juli 2019 tot 30 juni 2020 een dividendverwachting van 3,00 € bruto per aandeel aangekondigd. Bij goedkeuring van de wijziging van het boekjaar, zal het (slot)dividend over het lopende (verlengde) boekjaar in mei 2021 worden uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening over het (verlengde) boekjaar door de gewone algemene vergadering.

2.6. Andere gebeurtenissen

- Aedifica versterkt zijn team in Duitsland met een country manager

Om Aedifica's groeiverhaal in de Duitse markt duurzaam verder te zetten, versterkt de Groep het team voor zijn activiteiten in Duitsland met een country manager. Heinz Beekmann ziet sinds eind maart 2020 toe op het beheer van de Duitse portefeuille en de groei van de Groep in de Duitse markt, en neemt de leiding over het bestaande team in Duitsland op zich. Heinz heeft verschillende jaren ervaring in de zorgsector: hij werkte binnen de Armonea-groep als CEO van de Duitse tak en was sinds mei 2019 ook actief als CEO van Armonea België. Hij was ook lid van de niet-uitvoerende raad van bestuur van Lebenshilfe Syke, een non-profitorganisatie voor personen met een handicap die wooncentra, gezinsondersteunende diensten en onderwijsinstellingen uitbaat.

- Aedifica opgenomen in BEL 20

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

⁴ Zie persbericht van 17 april 2020 met betrekking tot de oproeping tot de buitengewone algemene vergadering.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het derde kwartaal van het lopende boekjaar (1 januari 2020 tot en met 31 maart 2020) bedraagt 45,2 miljoen €, een stijging van ca. 37% in vergelijking met de omzet van 33,0 miljoen € op 31 maart 2019.

Over de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2019 tot en met 31 maart 2020) bedraagt de geconsolideerde omzet 117,2 miljoen €, een stijging van ca. 40% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.

Onderstaande tabel toont Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	31/03/2020	31/03/2019	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
België	14.194	14.260	14.310	42.764	51.322	+1,6%	-16,7%
Duitsland	6.497	7.052	8.567	22.116	15.444	+1,4%	+43,2%
Nederland	5.227	5.683	5.770	16.680	11.201	+1,3%	+48,9%
Verenigd Koninkrijk	9.204	9.853	10.672	29.729	5.837	+1,6%	-
Finland	-	-	5.893	5.893	-	-	-
Zweden	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	35.122	36.848	45.212	117.182	83.804	+1,5%	+39,8%

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

De negatieve variatie van de huurinkomsten in België wordt verklaard door de desinvestering van de niet-strategische delen van de portefeuille (appartementengebouwen en hotels) die aan het einde van het vorige boekjaar werd afgerond. Aangezien al die niet-strategische gebouwen in België gelegen zijn, heeft hun desinvestering enkel een impact op de Belgische huurinkomsten. Bij ongewijzigde portefeuille zijn de Belgische huurinkomsten echter gestegen (+1,6%).

Rekening houdend met de aftrek van de met verhuur verbonden kosten (1,7 miljoen €), met name een waardevermindering voor dubieuze debiteuren voor Four Seasons voor de periode van 1 oktober 2019 tot 31 maart 2020, bedraagt het nettohuurresultaat 115,5 miljoen €, een stijging van 38% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.

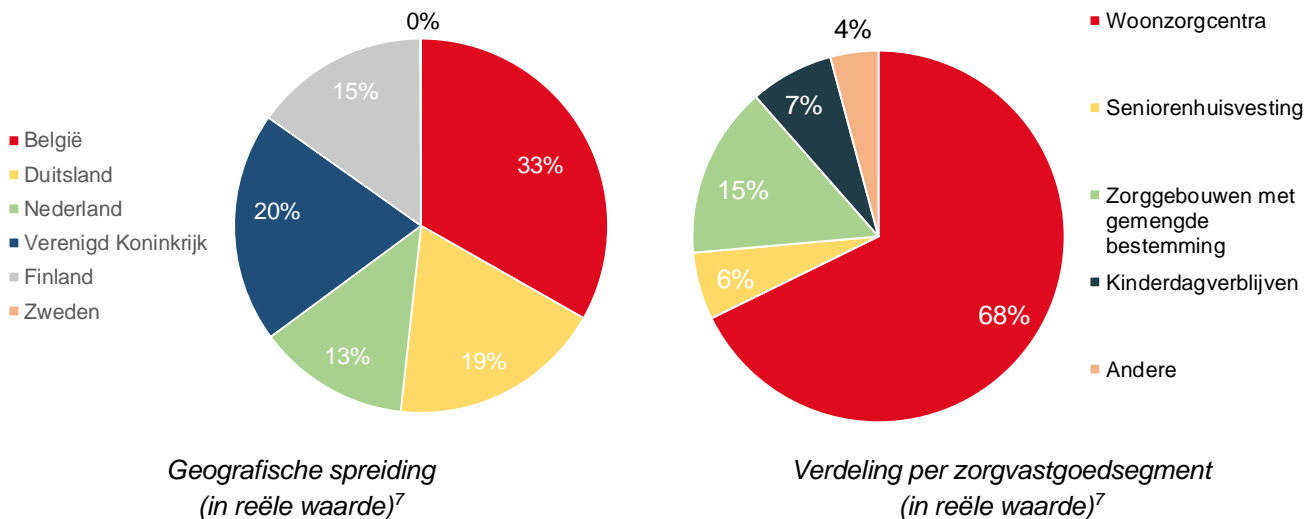


20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Patrimonium op 31 maart 2020

Tijdens de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁵ met ca. 1.014 miljoen € gestegen van 2.321 miljoen € tot 3.335 miljoen €. Deze waarde van 3.335 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁶ (3.203 miljoen €) en de projectontwikkelingen (132 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 41% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens de eerste drie kwartalen gerealiseerd werden (zie sectie 2.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+19,7 miljoen € of +0,6% over de eerste drie kwartalen).

Op 31 maart 2020 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 455 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor bijna 32.000 bewoners en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.572.000 m².



De **globale bezettingsgraad**⁸ van de portefeuille bedraagt 100% op 31 maart 2020.

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

⁵ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁶ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 36 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁷ Op basis van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de activa bestemd voor verkoop*, excl. het gebruiksrecht van 36 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁸ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Brutorendement per land

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

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,9%.

31/03/2020

(x1.000€)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten op gronden	Vastgoedbeleggingen ^{°°°}
Reële waarde	1.051.712	586.713	416.000	630.889	478.710	2.188	3.166.212	132.204	36.471	3.334.887
Jaarlijkse contractuele huurgelden	57.287	34.330	24.008	43.000	26.869	122	185.615	-	-	-
Brutorendement (%) ^{°°}	5,4%	5,9%	5,8%	6,8%	5,6%	5,6%	5,9%	-	-	-

31/03/2020

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten op gronden	Vastgoedbeleggingen ^{°°°}
Reële waarde	3.166.212	-	-	3.166.212	132.204	36.471	3.334.887
Jaarlijkse contractuele huurgelden	185.615	-	-	185.615	-	-	-
Brutorendement (%) ^{°°}	5,9%	-	-	5,9%	-	-	-

30 juni 2019

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

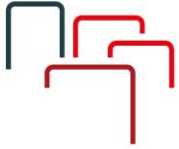
31/03/2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten op gronden	Vastgoedbeleggingen ^{°°°}
Reële waarde	2.205.605	-	66.205	2.271.810	59.373	-	2.331.183
Jaarlijkse contractuele huurgelden	130.486	-	4.314	134.800	-	-	-
Brutorendement (%) ^{°°}	5,9%	-	6,5%	5,9%	-	-	-

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

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2020

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten⁹ en na uitkering van het dividend 2018/2019 in oktober 2019¹⁰, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 61,18 € op 31 maart 2020 (57,96 € per aandeel op 30 juni 2019).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/03/2020	30/06/2019
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	61,18	57,96
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-2,06</u>	<u>-2,05</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019	59,12	55,90
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	24.601.158	24.601.158
Aantal aandelen	31/03/2020	30/06/2019
Aantal aandelen in omloop ^o	24.601.158	24.601.158
Totaal aantal aandelen	24.601.158	24.601.158
Aantal beursgenoteerde aandelen	24.601.158	24.601.158
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	24.601.126	19.274.471
Aantal dividendrechten ^{oo}	24.601.158	19.365.386

^o Na aftrek van de eigen aandelen.

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

⁹ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -2,06 € per aandeel op 31 maart 2020 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.

¹⁰ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 60,16 € per aandeel op 30 juni 2019 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2019 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,20 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2019 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2020. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 54 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2019 (24.601.158).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

7. Financiële kalender¹¹

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 30.06.2020	2/09/2020
Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	September 2020
Gewone algemene vergadering 2020	27/10/2020
Dividend – betaling coupon m.b.t. het boekjaar 2019/2020	Vanaf 4/11/2020
Tussentijdse verklaring 30.09.2020	13/11/2020
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2020	Februari 2021
Tussentijdse verklaring 31.03.2021	Mei 2021

Aedifica's raad van bestuur heeft voorgesteld om het lopende boekjaar (dat gestart is op 1 juli 2019) te verlengen tot en met 31 december 2020¹². Als de wijziging van het boekjaar door de aandeelhouders goedgekeurd wordt, zal de financiële kalender worden aangepast zoals aangegeven in de tabel hieronder. Zie sectie 2.5.2 hierboven voor meer informatie rond de impact van de wijziging van het boekjaar op het dividend.

Financiële kalender	
Resultaten twaalfmaandsperiode 30.06.2020	2/09/2020
Betaling interimdividend m.b.t. het boekjaar 2019/2020 ¹³	Vanaf 4/11/2020
Tussentijdse verklaring 30.09.2020	13/11/2020
Jaarlijks persbericht 31.12.2020	Februari 2021
Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	Maart 2021
Gewone algemene vergadering 2020	11/05/2021
Betaling slotdividend m.b.t. het boekjaar 2019/2020	Vanaf 18/05/2021
Tussentijdse verklaring 31.03.2021	Mei 2021

¹¹ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

¹² Zie persbericht van 17 april 2020 met betrekking tot de oproeping tot de buitengewone algemene vergadering.

¹³ Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van bestuur.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 450 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden, met een waarde van meer dan 3,3 miljard €.

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

Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De marktkapitalisatie bedroeg op 19 mei 2020 ca. 2,5 miljard €.

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

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag

www.aedifica.eu





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

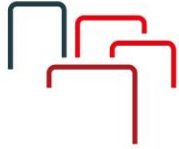
20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Lopende projecten en renovaties op 31 maart 2020 (in miljoen €)

Bij het totale investeringsbudget moet nog 5 miljoen € worden toegevoegd door de acquisitie van een ontwikkelingsproject na 31 maart 2020 (zie sectie 2.2 hierboven). Van het totale investeringsbudget werd na afsluiting van het trimester reeds 2 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van een ontwikkelingsproject in Zweden op 14 april 2020 (zie sectie 2.2 hierboven).

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/03/2020	Nog uit te voeren
Lopende projecten		407	101	306
Oplevering 2019/2020		14	9	5
DE		1	0	1
Residenz Zehlendorf (fase 2)	EMVIA	1	0	0
NL		3	2	1
De Merenhoef	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0	1
De Statenhof	Senior Living	2	2	0
FI		8	6	2
Finland - pipeline	Meerdere huurders	8	6	2
SE		2	2	0
Zweden - pipeline	Meerdere huurders	2	2	0
Oplevering 2020/2021		239	84	155
BE		9	5	4
De Duinpieper	Dorian groep	3	2	0
Kasteelhof	Senior Living Group	3	1	2
Résidence Aux Deux Parcs	Senior Living Group	3	2	1
DE		107	26	81
Am Tierpark	Vitanas	1	0	1
Seniorenquartier Beverstedt ³	EMVIA	10	6	4
Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	4	11
Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	2	10
Pflegecampus Plauen ²	Aspida	11	6	5
Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	2	13
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	0	15
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	5	23
NL		43	21	22
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	7	3	4
Stepping Stones Zwolle ²	Stepping Stones Home & Care	5	0	5
Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	2	2
Villa Casimir ²	Senior Living	2	1	1
Villa Nuova ²	Stepping Stones Home & Care	5	1	4
Vinea Domini ²	Senior Living	3	0	3
LTS Winschoten (fase 1) ²	Stichting Oosterlengte	16	14	2
LTS Winschoten (fase 2) ²	Stichting Oosterlengte	1	0	1
FI		69	29	40
Finland - pipeline	Meerdere huurders	69	29	40
SE		11	3	8
Zweden - pipeline	Meerdere huurders	11	3	8



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/03/2020	Nog uit te voeren
Oplevering 2021/2022		119	6	114
BE		5	1	5
Sorgvliet	Senior Living Group	5	1	5
DE		70	3	68
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	1	15
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	1	7
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	0	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	0	10
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
NL		32	3	29
Natatorium	Stepping Stones Home & Care	3	0	3
Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	3	18
Hilversum SVE	Hilverzorg	9	0	9
UK		12	0	12
Burlington-projecten	Burlington	4	0	4
MMCG - uitbreidingsprojecten	Maria Mallaband Care Group	8	0	8
Oplevering 2022/2023		25	1	24
BE		6	0	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	0	5
DE		10	0	10
Rosengarten	Vitanas	8	0	8
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
NL		9	0	9
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	0	9
Oplevering 2023/2024		10	0	9
DE		10	0	9
Am Schäfersee	Vitanas	10	0	9
Projecten onder opschortende voorwaarden		130	2	128
Oplevering 2020/2021		12	0	12
BE		12	0	12
Rembertus	Armonea	12	0	12
Oplevering 2021/2022		36	2	34
BE		2	0	2
Uilenspiegel	Senior Living Group	2	0	2
FI		34	2	32
Finland - pipeline	Meerdere huurders	34	2	32
Oplevering 2022/2023		82	0	82
DE		78	0	78
Specht Gruppe (2022/2023) ³	EMVIA	78	0	78
FI		4	0	4
Finland - pipeline	Meerdere huurders	4	0	4
Acquisities onder opschortende voorwaarden		7	0	7
Oplevering 2021/2022		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Grondreserve		2	2	0
BE		2	2	0
Terrein Bois de la Pierre	-	2	2	0
TOTAAL PIPELINE		546	105	442
Variatie van de reële waarde		-	6	-
Afrondingen		-	0	-
Bedrag op de balans			111	

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 maart 2020 (1,1281 £/€).

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

³ Deel van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe.



20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

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

2.1. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/03/2020	30/06/2019
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.154.572	2.264.504
+ Gebruiksrechten op gronden	36.471	-
+ Projectontwikkelingen	132.204	51.205
Vastgoedbeleggingen	3.323.247	2.315.709
+ Activa bestemd voor verkoop	11.640	5.240
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	3.334.887	2.320.949
- Projectontwikkelingen	-132.204	-51.205
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	3.202.683	2.269.744

2.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen te illustreren na eliminatie van de gevolgen van wijzigingen in de vastgoedportefeuille.

(x 1.000 €)	31/03/2020	31/03/2019
Huurinkomsten	117.182	83.804
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-47.198	-14.781
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	69.984	69.023

2.3. Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatemaatstaf die gebruikt wordt om het eigen vermogen vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Het staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap' zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten.

(x 1.000 €)	31/03/2020	30/06/2019
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	1.454.423	1.429.549
- Effect van de uitkering van het dividend 2018/2019	0	-54.223
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2018/2019	1.454.423	1.375.326
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	50.628	50.533
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.505.051	1.425.859



20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.4. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

2.4.1. EPRA NAV*

EPRA Net Asset Value* (NAV)	31/03/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	1.454.423	1.375.325
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	59,12	55,90
Involed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	1.454.423	1.375.325
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	50.628	50.533
(v.a) Uitgestelde belastingen	64.267	11.848
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.569.318	1.437.706
Aantal aandelen	24.601.158	24.601.158
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	63,79	58,44

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2019 werden vermindert met 54.223 k€ (€2,20 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 maart 2020. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

20 mei 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.4.2. EPRA NNAV*

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	31/03/2020	30/06/2019
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.569.318	1.437.706
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-50.628	-50.533
(ii) Reële waarde van de schuld	-9.392	-7.329
(iii) Uitgestelde belastingen	-64.267	-11.848
EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)	1.445.031	1.367.996
Aantal aandelen	24.601.158	24.601.158
EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	58,74	55,61

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2019 werden verminderd met 54.223 k€ (€2,20 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2019. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019.