

13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

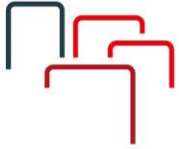
AEDIFICA

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

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur **1^{ste} kwartaal 2019/2020**

- **Huurinkomsten stijgen naar 35 miljoen € op 30 september 2019 (+44% ten opzichte van 30 september 2018)**
- **Vastgoedportefeuille* van 2,4 miljard € op 30 september 2019, een stijging van meer dan 142 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2019 (+6%)**
- **274 zorgvastgoedsites met ca. 20.000 eenheden verspreid over vier landen:**
 - **1.042 miljoen € in België (79 sites)**
 - **435 miljoen € in Duitsland (53 sites)**
 - **401 miljoen € in Nederland (52 sites)**
 - **534 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (90 sites)**
- **Pipeline van 414 miljoen € aan acquisities, bouw- en renovatieprojecten**
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 21 jaar en 100% bezettingsgraad**
- **Schuldgraad van 39,6% op 30 september 2019**
- **Aedifica en Hoivatilat bundelen hun krachten in Noord-Europa: Aedifica kondigt een vrijwillig, openbaar overnamebod aan op alle aandelen van Hoivatilat Plc, een Finse zorgvastgoedinvesteerder met een build-and-hold-strategie**

* 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 subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 3 hierna.



13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2019

Aedifica heeft sinds 1 juli 2019 zijn positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigd. De internationale expansie van de Groep zette zich onverminderd voort door de talrijke acquisities en opleveringen die de voorbije maanden plaatsvonden.

Overzicht van investeringen en opleveringen tijdens het eerste kwartaal van 2019/2020:

- **Duitsland:** acquisitie van 4 sites na vervulling van opschortende voorwaarden, aankondiging van de acquisitie van 2 sites onder opschortende voorwaarden en oplevering van 1 bouwproject (uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe);
- **Nederland:** acquisitie van 9 sites (waaronder 3 sites die herontwikkeld worden);
- **Verenigd Koninkrijk:** aankondiging van de uitbreiding van 9 rustoorden en oplevering van 1 renovatieproject.

Sinds het begin van het boekjaar 2019/2020 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 142 miljoen € gestegen (hetzij +6%), om uit te komen op 2,4 miljard € (tegenover 2,3 miljard € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 30 september 2019 een totaal investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten (hoofdzakelijk investeringen in lopende bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden) van ca. 414 miljoen € (zie bijlage 2). 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 2,8 miljard € bereiken.

Na 30 september 2019 heeft Aedifica de acquisitie van twee sites in Duitsland aangekondigd en nog een site aan de portefeuille toegevoegd na vervulling van de opschortende voorwaarden. De Groep blijft bovendien gefocust op het zorgvuldig beheer van haar vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet toont zich in een uitstekende huromzet van 35,1 miljoen € op het einde van het eerste kwartaal (24,3 miljoen € een jaar eerder, een stijging van meer dan 44%).

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 39,6% op 30 september 2019 (tegenover 37,2% op 30 juni 2019).

Diverse nieuwe investeringsopportuniteiten worden geanalyseerd. En zelfs zonder rekening te houden met die nieuwe investeringsopportuniteiten, wordt Aedifica's toekomstige groei verzekerd door de omvangrijke pipeline van investeringsprojecten. Bovendien kan de internationale expansie de komende maanden verder toenemen, aangezien Aedifica begin november een vrijwillig, openbaar overnamebod uitbracht uit op de aandelen van Hoivatilat, een Finse zorgvastgoed-investeerder die actief is in Finland en Zweden. Rekening houdend met Aedifica's track record op het vlak van internationale groei en Hoivatilat's succesvolle build-and-hold-strategie, biedt deze mijlpaaltransactie een uitgelezen basis voor de toekomstige groei van de Groep in Noord-Europa en de verdere verankering van Aedifica als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings en opleveringen tijdens het eerste trimester

In de loop van het eerste trimester van het boekjaar 2019/2020 heeft Aedifica de acquisitie van 11 zorgvastgoedsites uitgevoerd of aangekondigd, goed voor een totale capaciteit van meer dan 650 eenheden. Het totale bedrag van aangekondigde en uitgevoerde investeringen bedroeg op 30 september 2019 ca. 100 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				0	18				
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie	Wurzen	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 jaar - NN	Seniorhenhaus Lessingstrasse
Haus Wellengrund	Acquisitie & herontwikkeling	Stemwede	27/09/2019	-	11	6%	Q3 2020	30 jaar - NN	Argentum
Nederland				59	11				
Rumah Saya	Acquisitie	Appeldoorn	9/07/2019	10	-	6%		15 jaar - NNN	Stichting Nusantara Zorg
Residentie La Tour	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-portfeuille (5 sites)	Acquisitie	Hoogeveen	28/08/2019	44	-	6,5%		NN contracten (WAULT 26 jaar)	NNCZ
Verenigd Koninkrijk				-	12				
Bessingby Hall, York House, The Sycamores, Southlands, The Elms & Oakwood, Blenheim, Coplands, Eltandia Hall en Heritage	Uitbreiding van negen bestaande rustoorden	Verenigd Koninkrijk	18/09/2019	-	12	7%	2020	NNN contracten	Burlington Care MMCG
Totaal				59	41				

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 of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. Ontwikkelingsprojecten zijn steeds voorverhuurd en staan opgelijst in de pipeline van projecten en renovaties (zie bijlage 2).

In de loop van eerste trimester werden twee ontwikkelingsprojecten uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de werken. Daarnaast werden vier acquisities voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden. Het totale budget van alle projecten en acquisities die over de loop van het eerste trimester werden voltooid, bedraagt ca. 55 miljoen €. De sites staan in de onderstaande tabel opgelijst.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				52			
Zur alten Linde	Acquisitie	Rabenau	8/07/2019	18	6%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenwohnpark Hartha	Acquisitie	Tharandt	9/07/2019	23	6%	19 jaar - NN	Casa Reha
Haus Steinbachhof		Chemnitz				24 jaar - NN	Convivo
Seniorenhaus Wiederitzsch	Ontwikkeling	Leipzig	15/08/2019	11	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenquartier Schwerin		Schwerin					
Verenigd Koninkrijk				3			
Cowdray Club	Renovatie	Aberdeen	23/08/2019	3	7%	25 jaar - NNN	Renaissance
Totaal				55			

¹ Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvat dit bedrag uitsluitend de uitgevoerde werken (zonder de conventionele aanschaffingswaarde van de grondpositie).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Investerings en opleveringen na 30 september 2019

Na 30 september 2019 heeft Aedifica de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Duitsland aangekondigd, goed voor een totale capaciteit van meer dan 230 eenheden. Na vervulling van de gebruikelijke opschortende voorwaarden zullen beide sites in de loop van de komende maanden aan Aedifica's portefeuille worden toegevoegd.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				0	26				
Wohnstift am Weinberg	Acquisitie & renovatie	Kassel	29/10/2019	-	20	5,5%	2022	30 jaar - NN	Cosiq
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisitie	Sulzbach-Rosenberg	06/11/2019	-	6	6%		30 jaar - NN	Auriscare
Totaal				0	26				

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 acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld.

Na 30 september 2019 werd er een acquisitie in Duitsland voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Brutohuur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				3			
Haus Wellengrund	Acquisitie	Stemwede	1/11/2019	3	6%	30 jaar - NN	Argentum
Totaal				3			

- Aedifica en Hoivatilat bundelen hun krachten in Noord-Europa¹

Op 4 november 2019 heeft Aedifica een vrijwillig, openbaar overnamebod aangekondigd op de aandelen van Hoivatilat Plc, een Finse zorgvastgoedinvesteerder met een build-and-hold-strategie die actief is in Finland en Zweden, en genoteerd is op Nasdaq Helsinki. Aedifica's overnamebod wordt volledig gesteund door Hoivatilat's raad van bestuur en het uitvoerend management.

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. De portefeuille omvat rustoorden, gespecialiseerde residentiële zorgcentra en kinderdagverblijven.

Bovendien zal de ervaring van Hoivatilat met een build-and-hold-model Aedifica's potentieel voor waardecreatie verhogen. 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.

¹ Zie persbericht van 4 november 2019 voor meer informatie.



13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.3. Beheer van de financiële middelen

Rekening houdend met de omvangrijke financieringen die afgesloten en heronderhandeld werden tijdens het vorige boekjaar en de uitbreiding van het thesauriebewijzenprogramma eind juni 2019 tot een maximaal bedrag van 300 miljoen € (tegenover 150 miljoen € eerder), zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 september 2019² als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
2019/2020	369	369	200
2020/2021	58	58	
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	70	
2024/2025	371	179	
>2025/2026	231	149	15
Totaal op 30 september 2019	1.631	976	215
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,7	4,8	

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 september 2019 (1,129 £/€).

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

Eind oktober 2019 werden nieuwe langlopende kredietlijnen afgesloten voor een totaalbedrag van 90 miljoen €, die tussen 2024 en 2026 zullen vervallen.

Daarnaast werd er eind oktober nog een overbruggingskrediet afgesloten om de acquisitie van de aandelen in Hoivatilat Plc (zie sectie 2.2 hierboven) te financieren en om het overbruggingskrediet in Britse pond³, dat tijdens het huidige boekjaar zou vervallen, te herfinancieren.

² Zonder rekening te houden met de terugbetaling van de tranche in euro van het overbruggingskrediet.

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



13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.4. Andere gebeurtenissen

- Aedifica versterkt zijn team in Nederland met een country manager

Om Aedifica's groeverhaal in de Nederlandse markt duurzaam verder te zetten, versterkt de Groep het team voor zijn activiteiten in Nederland met een country manager. In die functie ziet Eric Scheijgrond sinds 1 september 2019 toe op het beheer van de portefeuille en de groei van de Groep in de Nederlandse markt. Eric kan bogen op meer dan 15 jaar ervaring op het gebied van zorgvastgoed. Sinds 2014 werkte hij bij Cushman & Wakefield Netherlands (Amsterdam), waar hij als Associate Director Healthcare verantwoordelijk was voor de zorgvastgoedinvesteringsactiviteit en in contact stond met de verschillende spelers binnen de Nederlandse zorgvastgoedwereld. Daarvoor was hij meer dan 7 jaar actief als vastgoedmanager bij de Parnassia Groep, een Nederlandse zorgstichting.

- Aedifica opgenomen in de Stoxx Europe 600 Index

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

- Aedifica wint prijzen op het vlak van financiële communicatie

In september 2019 won Aedifica voor het vijfde jaar op rij de 'EPRA BPR Gold Award' voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2017/2018). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 175 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Daarnaast werd Aedifica's allereerste duurzaamheidsverslag over de inspanningen die de Groep deed op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen (gepubliceerd in mei 2019), bekroond met de 'EPRA sBPR Silver Award' en de 'EPRA sBPR Most Improved Award'.

Bovendien ontving Aedifica in oktober 2019 van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (BVFA/ABAF) een speciale award voor 'Beste Communicatie over Specifieke Risicofactoren'.

- Aedifica start notering aan Euronext Amsterdam

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

Stefaan Gielens, Aedifica's Chief Executive Officer, luidde voor deze gelegenheid op 7 november in Amsterdam de gong bij de opening van de beurshandel.



13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Omzet van het 1^{ste} kwartaal 2019/2020

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 juli 2019 tot en met 30 september 2019) bedraagt 35,1 miljoen €, een stijging van meer dan 44% in vergelijking met de omzet van 24,3 miljoen € op 30 september 2018.

Onderstaande tabel toont Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2019	30 september 2018	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
België	14.194	16.293	+1,7%	-12,9%
Duitsland	6.497	4.861	+1,4%	+33,7%
Nederland	5.227	3.167	+1,5%	+65,0%
Verenigd Koninkrijk	9.204	0	+0,0%	+100,0%
Totaal	35.122	24.321	+1,6%	+44,4%

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 (+1,7%).



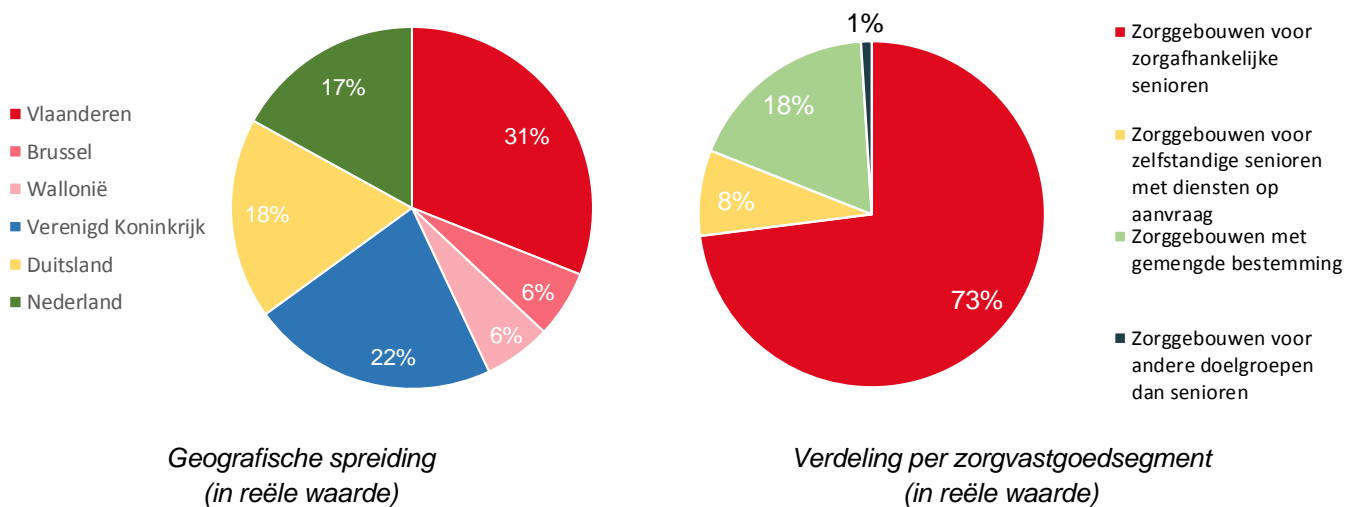
13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Patrimonium op 30 september 2019

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*)** met ca. 142 miljoen € gestegen van 2.270 miljoen € tot 2.411 miljoen € (hetzij 2.463 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* en de projectontwikkelingen). Die stijging van 6% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens het eerste kwartaal 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 (+15,4 miljoen € of +0,6% over het eerste kwartaal). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +13,3 miljoen € (+0,6%);
- Duitsland: +1,7 miljoen € (+0,1%);
- Nederland: +0,9 miljoen € (+0,0%);
- Verenigd Koninkrijk: -0,5 miljoen € (-0,0%).

Op 30 september 2019 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 274 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor ca. 20.000 bewoners en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.270.000 m².



De **globale bezettingsgraad**⁴ van de portefeuille bedraagt 100% op 30 september 2019.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 21 jaar.

⁴ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2019 – 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%, gelijk aan het niveau van 30 juni 2019.

(x1.000€)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.041.906	434.830	400.610	533.914	2.411.260	51.672	2.462.932
Jaarlijkse contractuele huurgelden	57.006	25.839	22.912	36.853	142.611	-	-
Brutorendement (%) °°	5,5%	5,9%	5,7%	6,9%	5,9%	-	-

30 september 2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	2.411.260	-	-	2.411.260	51.672	2.462.932
Jaarlijkse contractuele huurgelden	142.611	-	-	142.611	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	-	-	5,9%	-	-

30 juni 2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	2.269.744	0	0	2.269.744	51.205	2.320.949
Jaarlijkse contractuele huurgelden	133.739	0 °	0	133.739	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	0,0%	0,0%	5,9%	-	-

30 september 2018

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

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



13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2019

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 indekkingsinstrumenten⁵, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 61,81 € op 30 september 2019 (60,16 € per aandeel op 30 juni 2019).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 september 2019	30 juni 2019
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	61,81	60,16
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2,29	-2,05
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019	59,52	58,11
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	24.601.158	24.601.158

Aantal aandelen	30 september 2019	30 juni 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)	24.601.158	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.

7. Corporate governance

7.1. Hernieuwing van mandaat

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

8. Financiële kalender⁶

Financiële kalender	
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2019	19/02/2020
Tussentijdse verklaring 31.03.2020	13/05/2020
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

⁵ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -2,29 € per aandeel op 30 september 2019 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 56 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

⁶ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2019 – 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 270 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van meer dan 2,4 miljard €.

De Groep heeft begin november een overnamebod uitgebracht op de aandelen van Hoivatilat, de Finse zorgvastgoedinvesteerder waarmee Aedifica zijn intrede op de Noord-Europese markt wil maken.

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

De marktkapitalisatie bedroeg ca. 2,7 miljard € op 12 november 2019.

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

www.aedifica.eu





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Investerings sinds de kapitaalverhoging van mei 2019 (in miljoen €)

(in miljoen €)	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
DE SARA Seniorenresidenz ²	10	-	10
NL Huize Eresloo ²	5	-	5
DE Specht Gruppe: Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt ²	6	66	72
DE Haus am Jungfernstieg ²	6	-	6
BE Bremdael	7	-	7
NL Meldestraat	3	-	3
UK King's Manor ²	10	-	10
NL Villa Nova ²	3	-	3
NL Rumah Saya	10	-	10
NL Residentie La Tour en Villa Casimir	4	8	12
DE Haus Steinbachhof en Seniorenhaus Wiederitzsch ²	22	-	22
DE Hartha en Zur alten Linde ²	18	-	18
NL Vinea Domini	1	3	4
DE Seniorenquartier Schwerin ²	11	-	11
DE Seniorenhaus Lessingstrasse	-	7	7
NL NNCZ-portefeuille in Hoogeveen	44	-	44
DE Haus Wellengrund	3	7	10
DE Wohnstift am Weinberg	-	20	20
UK Uitbreiding van 9 rustoorden	-	12	12
DE BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	-	6	6
Totaal op 6 november 2019	164	129	293

¹ De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

² Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Projecten en renovaties in uitvoering op 30 september 2019 (in miljoen €)

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Uitbater	Investering	Inv. op 30/09/2019	Nog uit te voeren	Commentaren
Lopende projecten		207	49	158	
Oplevering 2019/2020		93	39	54	
BE Plantijn III	Armonea	1	0	0	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
BE t Hoge III	SLG	2	2	1	Uitbreiding van een rustoord
BE De Duinpieper	Dorian groep	3	2	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
BE Kasteelhof	SLG	3	0	3	Uitbreiding van een rustoord
BE SLG - energiebesparingsproject	SLG	2	0	2	Energiebesparingsproject
DE Laurentiusplatz	Seniorenresidenz Laurentiusplatz	1	0	1	Renovatie van een rustoord
DE Kaltenkirchen ³	EMVIA	15	10	5	Bouw van een zorgcampus
DE Residenz Zehlendorf	EMVIA	6	5	1	Renovatie van een rustoord
DE Beverstedt ³	EMVIA	10	3	7	Bouw van een zorgcampus
NL Sorghuys Tilburg ²	Ontzorgd Wonen Groep	3	3	0	Bouw van een zorgresidentie
NL LTS Winschoten ²	Stichting Oosterlengte	13	11	2	Bouw van een zorgresidentie
NL De Merenhoef	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0	1	Uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis
NL De Statenhof	Ontzorgd Wonen Groep	2	0	2	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
NL Residentie Boldershof	Ontzorgd Wonen Groep	1	0	1	Renovatie van een rustoord
NL Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	0	4	Bouw van een verpleeghuis
NL Het Gouden Hart Harderwijk ²	Het Gouden Hart	7	2	4	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
NL Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	6	0	6	Herontwikkeling van een site van huisvesting voor senioren
NL Villa Casimir ²	Ontzorgd Wonen Groep	2	0	2	Herontwikkeling van een zorgresidentie
UK MMCG - renovatieprojecten	MMCG	1	0	1	Renovatie van rustoorden
UK Burlington-projecten	Burlington	4	0	4	Uitbreiding van rustoorden
UK MMCG - uitbreidingsprojecten	MMCG	8	0	8	Uitbreiding van rustoorden
Oplevering 2020/2021		113	9	104	
BE Résidence Aux Deux Parcs	SLG	3	1	2	Uitbreiding van een rustoord
BE Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	0	5	Uitbreiding van een rustoord
NL Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	3	18	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
NL Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	0	9	Renovatie van een site van huisvesting voor senioren
NL Stepping Stones Zwolle ²	Stepping Stones	5	0	5	Bouw van een zorgresidentie
NL Vinea Domini ²	Ontzorgd Wonen Groep	3	0	3	Herontwikkeling van een zorgresidentie
DE Pflegecampus Plauen ²	Aspida	11	1	10	Bouw van een rustoord
DE Espelkamp ³	EMVIA	15	1	14	Bouw van een zorgcampus
DE Heiligenhafen ³	EMVIA	13	1	12	Bouw van een zorgcampus
DE Wolfsburg ³	EMVIA	28	2	26	Bouw van een zorgcampus
Grondreserve		2	2	0	
BE Terrain Bois de la Pierre	-	2	2	0	-
Acquisities onder opschortende voorwaarden		18	0	18	
Oplevering 2019/2020		11	0	11	
DE Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	11	0	11	Herontwikkeling van een rustoord
Oplevering 2021/2022		7	0	7	
DE Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7	Bouw van een rustoord
Projecten onder opschortende voorwaarden		188	0	187	
Oplevering 2019/2020		16	0	16	
DE Azurit Weimar	Azurit	16	0	16	Acquisitie van een nieuw rustoord
Oplevering 2020/2021		117	0	116	
BE Uilenspiegel	SLG	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
BE Sorgvliet	SLG	5	0	5	Uitbreiding van een rustoord
BE Residentie van de Vrede	Vulpia	20	0	20	Uitbreiding van een rustoord
BE Rembertus	Armonea	2	0	2	Bouw van een rustoord
NL Rendant Aldlânstate	Stichting Rendant	12	0	12	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
DE Specht Gruppe (2020/2021)	EMVIA	76	0	76	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
Oplevering 2021/2022		54	0	54	
DE Specht Gruppe (2021/2022)	EMVIA	54	0	54	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
TOTAAL PIPELINE		414	51	363	
Variatie van de reële waarde		-	-	-	
Afrondingen		-	-	-	
Bedrag op de balans			51		

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 September 2019 (1,129 £/€).

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.

Al deze projecten zijn reeds voorverhuurd. Bij het totale investeringsbudget moet nog 26 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden uitgevoerd na 30 september 2019 (zie sectie 2.2 hierboven). Van bovenstaand investeringsbudget werd reeds 3 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van een acquisitie op 1 november 2019 (zie sectie 2.2 hierboven).



13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

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

3.1. Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	30/09/2019	30/06/2019
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.406.140	2.264.504
+ Projectontwikkelingen	51.672	51.205
Vastgoedbeleggingen	2.457.812	2.315.709
+ Activa bestemd voor verkoop	5.120	5.240
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	2.462.932	2.320.949
- Projectontwikkelingen	-51.672	-51.205
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	2.411.260	2.269.744



13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	30/09/2019	30/09/2018
Huurinkomsten	35.122	24.322
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-15.327	-4.839
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	19.795	19.483

3.3. 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 €)	30/09/2019	30/06/2019
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.464.309	1.429.549
- Effect van de uitkering van het dividend 2018/2019	0	0
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2018/2019	1.464.309	1.429.549
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	56.266	50.533
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.520.576	1.480.082

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).



13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.4. 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:

3.4.1. EPRA NAV*

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

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30/09/2019	30/06/2019
<i>x 1.000 €</i>		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	1.464.309	1.429.549
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	59,52	58,11
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	1.464.309	1.429.549
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	56.266	50.533
(v.a) Uitgestelde belastingen	12.760	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)	1.533.335	1.491.930
Aantal aandelen	24.601.158	24.601.158
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	62,33	60,64



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.4.2. EPRA NNAV*

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

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30/09/2019	30/06/2019
x 1.000 €		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.533.335	1.491.930
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-56.266	-50.533
(ii) Reële waarde van de schuld	-7.329	-7.329
(iii) Uitgestelde belastingen	-12.760	-11.848
EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)	1.456.980	1.422.220
Aantal aandelen	24.601.158	24.601.158
EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	59,22	57,81