

19 februari 2020 – 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')

Halfjaarlijks financieel verslag 2019/2020

- **Huurinkomsten stijgen naar 72 miljoen € op 31 december 2019 (+42% ten opzichte van 31 december 2018)**
- **EPRA Earnings* ten bedrage van 46,6 miljoen € op 31 december 2019 (+47% ten opzichte van 31 december 2018)**
- **Dividendverwachting voor het lopende boekjaar wordt bevestigd (3,00 € bruto per aandeel, een stijging van 7%)**
- **Vastgoedportefeuille* van 2,6 miljard € op 31 december 2019, een stijging van meer dan 315 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2019 (+14%)**
- **290 zorgvastgoedsites voor meer dan 21.000 bewoners verspreid over vier landen:**
 - **1.050 miljoen € in België (79 sites)**
 - **543 miljoen € in Duitsland (67sites)**
 - **402 miljoen € in Nederland (53 sites)**
 - **571 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (91 sites)**
- **Pipeline van 480 miljoen € aan acquisities, bouw- en renovatieprojecten (excl. Hoivatilat)**
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 21 jaar en 100% bezettingsgraad**
- **Schuldgraad van 43,8% op 31 december 2019**
- **In januari 2020 maakte Aedifica zijn intrede in de Finse en Zweedse markten door de overname van Hoivatilat Oy, een Finse zorgvastgoed-ontwikkelaar en investeerder; op 30 januari 2020 controleert Aedifica ca. 98% van de aandelen van Hoivatilat**

* *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 dit halfjaarlijks financieel verslag 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 toelichting 15 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hierna.*



I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2019

Aedifica heeft sinds 1 juli 2019 haar 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.

EUROPESE EXPANSIE

Minder dan een jaar na haar intrede op de Britse markt in februari 2019, heeft Aedifica begin november nogmaals haar internationale ambities getoond door een openbaar overnamebod uit te brengen op de aandelen van Hoivatilat, een Finse zorgvastgoedinvesteerder die actief is in Finland en Zweden. Na afloop van twee succesvolle aanbiedingsperiodes heeft Aedifica eind januari 2020 meer dan 98% van de aandelen verworven en een uitkoopprocedure opgestart, waardoor de integratie van Hoivatilat in de Aedifica-groep in de komende maanden zal worden afgerond. 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 zorgvastgoed¹.

Aedifica's internationale ambities kwamen niet alleen tot uiting in Noord-Europa. In de loop van het eerste semester van 2019/2020 heeft de Groep meer dan 380 miljoen € aan investeringen aangekondigd of uitgevoerd in Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk. In totaal werden er 30 nieuwe zorgvastgoedsites aan de portefeuille toegevoegd. Daarnaast werden ook 6 ontwikkelingsprojecten uit de investeringspipeline opgeleverd ten bedrage van ca. 34 miljoen €.

Alle investeringen die tijdens het eerste semester werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 290 sites met een capaciteit voor meer dan 21.000 bewoners. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) is met ca. 297 miljoen € gestegen (+13%) tot 2.567 miljoen € (tegenover 2.270 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Rekening houdend met de overname van Hoivatilat heeft Aedifica begin januari 2020 de kaap van 3 miljard € gerond. Daarnaast heeft de Groep op 31 december 2019 een totaal investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten van ca. 480 miljoen € (excl. Hoivatilat; zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag hierna). Al die projecten zijn bovendien reeds voorverhuurd. Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de ontwikkelingsprojecten die gerealiseerd zullen worden over een periode van drie jaar en de acquisities die sinds 1 januari 2020 zijn gerealiseerd en aangekondigd zal Aedifica's totale portefeuille op termijn de kaap van 3,65 miljard € bereiken.

ERKENNING OP DE BEURS

Dat Aedifica's groeiestrategie het vertrouwen van de markt blijft genieten, kwam tot uiting in de evolutie van de beurskoers, die tijdens het eerste semester gestegen is van 83,90 € (30 juni 2019) tot 113,20 € (31 december 2019), en in februari 2020 zelfs een recordhoogte van 136,40 € bereikte. Op basis van de beurskoers op 31 december 2019 heeft het Aedifica-aandeel een premie van 84,3% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*, of een premie van 89,8% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

¹ Zie sectie 3.2 hierna voor meer informatie over het overnamebod op Hoivatilat.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De erkenning van de investesteerders op de beurs werd bekroond met een award. Aedifica kreeg in januari 2020 de BEL Mid Company of the Year 2019 award uitgereikt, nadat de Groep over het jaar 2019 de hoogste relatieve stijging op het vlak van beurskapitalisatie had laten optekenen onder de bedrijven die in de BEL Mid-index zijn opgenomen.

UITSTEKENDE RESULTATEN

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op het beheer van zijn bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huuromzet (+42%). De EPRA Earnings* zijn met 47% gestegen tot 46,6 miljoen € (tegenover 31,7 miljoen € op 31 december 2018), hetzij 1,89 € per aandeel (tegenover 1,74 € op 31 december 2018), een stijging van 9%. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 69 miljoen € (tegenover 39 miljoen € op 31 december 2018).

TOEKOMSTIGE GROEI

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

2. Inleiding

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die gespecialiseerd is in investeringen in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder in huisvesting voor senioren.

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

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

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels. Sinds november 2019 handelt Aedifica ook op Euronext Amsterdam via een tweede notering.

Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2019, dat werd opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019. De definities van de technische termen die in dit halfjaarlijks financieel verslag gebruikt worden, zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. Investeringen en opleveringen tijdens het eerste semester

In de loop van het eerste semester heeft Aedifica de acquisitie van 30 zorgvastgoedsites uitgevoerd of aangekondigd, goed voor een totale capaciteit voor ongeveer 2.000 bewoners. Het totale bedrag van aangekondigde en uitgevoerde investeringen bedroeg op 31 december 2019 meer dan 380 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %) ³	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				125	150				
Zur alten Linde Seniorenwohnpark Hartha	Acquisitie ⁵	Rabenau Tharandt	8/07/2019	18	-	6%	-	30 jaar - NN	EMVIA Living
Haus Steinbachhof Seniorenhaus Wiederitzsch	Acquisitie ⁵	Chemnitz Leipzig	9/07/2019	23	-	6%	-	19 jaar - NN 24 jaar - NN	Casa Reha ⁶ Convivo
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie	Wurzen	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 jaar - NN	Seniorhenhaus Lessingstrasse
Wohnstif am Weinberg	Acquisitie & renovatie	Kassel	29/10/2019	-	20	5,5%	In de loop van de komende 3 jaar	30 jaar - NN	Cosiq
Haus Wellengrund	Acquisitie & herontwikkeling	Stemwede	1/11/2019	3	8	6%	Q3 2020	30 jaar - NN	Argentum
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisitie & renovatie	Sulzbach- Rosenberg	6/11/2019	-	6	6%	In de loop van de komende 4 jaar	30 jaar - NN	Auriscare
Sonnenhaus Ramsloh Johanniter-Haus Lüdenscheid	Acquisitie & bouw (Quartier am Rathausmarkt)	Ramsloh Lüdenscheid Bremervörde	17/12/2019	19	16	5%	Q3 2021 (Quartier am Rathausmarkt)	30 jaar - NN	Sonnenhaus Saterland Die Johanniter Specht Gruppe
Seniorenquartier Bremen Seniorenquartier Weyhe Seniorenquartier Langwedel Seniorenquartier Sehnde	Acquisitie & ontwikkeling ³	Bremen Weyhe Langwedel Sehnde	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Vitanas-portefeuille (7 sites)	Acquisitie & renovatie	Berlin Plön Wankendorf Ueckemünde	18/12/2019	57	35	>5%	2024	WAULT 23 jaar - NN	Vitanas
Nederland				63	19				
Rumah Saya	Acquisitie	Appeldoorn	9/07/2019	10	-	6%	-	15 jaar - NNN	Stichting Nusantara Zorg
Residentie La Tour Villa Casimir	Acquisitie & herontwikkeling	Roermond	9/07/2019	4	8	6%	2020	20 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
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%	-	WAULT 26 jaar - NN	NNCZ
Natatorium	Uitbreiding	Velp	28/11/2019	2	3	6,5%	Q4 2021	20 jaar - NNN	Stepping Stones Home & Care ⁶
Villa Nuova	Bouw	Vorden	29/11/2019	2	5	5,5%	Q1 2021	20 jaar - NNN	Stepping Stones Home & Care ⁶
Verenigd Koninkrijk ⁴				15	12				
Bessingby Hall, York House, The Sycamores, Southands, The Elms & Oakwood, Blenheim, Coplands, Eltandia Hall en Heritage	Uitbreiding van 9 sites	Verenigd Koninkrijk	18/09/2019	-	12	7%	2020	NNN	Burlington Care MMCG
Hazel End Care home	Acquisitie	Bishop's Stortford	19/12/2019	15	-	6%	-	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Totaal				203	181				

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 sectie 1.2 van het vastgoedverslag op pagina 31).

³ Specht Gruppe fase III.

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

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

⁶ Korian-groep.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

In de loop van het eerste semester werden 6 ontwikkelingsprojecten uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de werken. Het totale budget van alle projecten die over de loop van het eerste semester werden voltooid, bedraagt ca. 34 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België				3			
't Hoge III	Uitbreiding	Kortrijk	28/11/2019	2	6%	27 jaar - NNN	Senior Living Group ²
Plantijn III	Renovatie	Kapellen	17/12/2019	1	6%	27 jaar - NNN	Armonea ³
Duitsland				27			
Seniorenkwartier Schwerin	Ontwikkeling	Schwerin	15/08/2019	11	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenzentrum Weimar	Acquisitie	Weimar	1/10/2019	16	6%	25 jaar - NN	Azurit Rohr
Verenigd Koninkrijk				4			
Cowdray Club	Renovatie	Aberdeen	23/08/2019	3	7%	25 jaar - NNN	Renaissance
MMCG-projecten	Renovatie van 9 sites	Verenigd Koninkrijk	31/12/2019	1	7,5%	WALUT 23 jaar - NNN	Maria Mallaband Care Group
Totaal				34			

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

² Korian-groep.

³ Colisée-groep.

3.2. Investeringen en opleveringen na 31 december 2019

- Acquisities in Duitsland en het Verenigd Koninkrijk

Na 31 december 2019 heeft Aedifica de acquisitie van 7 zorgvastgoedsites uitgevoerd en werd er een nieuwe zorgcampus in Duitsland opgeleverd. Daarnaast werd de acquisitie afgerond van twee sites in Duitsland, die in het eerste semester was aangekondigd. Het totale bedrag van de uitgevoerde investeringen bedraagt meer dan 100 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuurrendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				36	17				
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim ⁴	Acquisitie & renovatie	Sulzbach-Rosenberg	1/01/2020	5	1	6%	In de loop van de komende 4 jaar	30 jaar - NN	Auriscare
Seniorenkwartier Kaltenkirchen	Ontwikkeling	Kaltenkirchen	16/01/2020	15	-	5,5%	-	30 jaar - NN	EMVIA Living
Wohnstif am Weinberg ⁴	Acquisitie & renovatie	Kassel	17/01/2020	10	10	5,5%	In de loop van de komende 3 jaar	30 jaar - NN	Cosiq
Am Parnassturm ⁵ Am Marktplatz ⁵	Acquisitie & renovatie	Plön Wankendorf	12/02/2020	6,5	5,5	>5%	2024	WALUT 23 jaar - NN	Vitanas
Verenigd Koninkrijk ³				71	-				
The Grange Deepdene Princess Lodge The Hawthorns Minster Grange	Acquisitie	Southall Dorking Swindon Southampton York	13/01/2020	71	-	6%	-	30 jaar - NNN	Bondcare Maria Mallaband Bondcare Maria Mallaband
Totaal				107	17				

¹ De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstellen. 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. Ontwikkelingsprojecten zijn steeds voorverhuurd en staan opgelijst in de pipeline van projecten en renovaties (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag op pagina 31).

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

⁴ Deze acquisities zijn opgenomen als acquisities onder opschortende voorwaarden in de pipeline van projecten en renovaties op 31 december 2019 (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag op pagina 31).

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



19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- 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. Aedifica controleert ca. 98.2% van alle uitgegeven en uitstaande aandelen en stemrechten in Hoivatilat. Aedifica heeft een uitkoopprocedure ('squeeze-out') gestart om de resterende Hoivatilat-aandelen te verwerven en de notering van de Hoivatilat-aandelen op Nasdaq Helsinki te schrappen ('de-listing'). Die zal naar verwachting in de loop van de komende maanden worden afgerond.

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

Op 30 september 2019 omvat Hoivatilat's opgeleverde portefeuille 148 zorggebouwen (woonzorgcentra, gespecialiseerde residentiële zorgcentra en kinderdagverblijven) in Finland, ten bedrage van ca. 430 miljoen €. Daarnaast zijn er 40 ontwikkelingsprojecten in Finland en Zweden voor een bedrag van ca. 147 miljoen €.

Aedifica heeft een prijs van 16,00 € per Hoivatilat-aandeel geboden, wat op 30 september 2019 een bedrijfswaarde impliceert van ca. 630 miljoen €. Aedifica financierde deze transactie door middel van bestaande en nieuwe bankfinancieringen (zie sectie 3.4 hieronder).

Hoivatilat publiceert haar jaarresultaten op 21 februari 2020.

3.3. Verkoop

- Verkoop van De Statenhof Hoogbouw in Leiden (NL)

Het gebouw De Statenhof Hoogbouw in Leiden (Nederland) werd op 13 december 2019 verkocht voor een bedrag van ca. 6,5 miljoen €.

3.4. Beheer van de financiële middelen

In de loop van het tweede trimester van het boekjaar 2019/2020 heeft Aedifica nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten voor een totaalbedrag van 90 miljoen € die vervallen tussen 2024 en 2026.

Daarnaast werd eind oktober 2019 een overbruggingskrediet afgesloten om de acquisitie van Hoivatilat Oy te financieren (zie sectie 3.2 hierboven) en om het overbruggingskrediet te herfinancieren dat werd afgesloten voor de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk. Dat overbruggingskrediet heeft een looptijd van 12 maanden en bestaat uit twee tranches van respectievelijk 300 miljoen € en 150 miljoen £. De tranche in Britse pond werd eind november 2019 gebruikt om het oude overbruggingskrediet van hetzelfde bedrag terug te betalen. Na het succesvolle overnamebod op Hoivatilat werd de tranche in euro op 9 januari 2020 gebruikt voor de aankoop van de aandelen die werden aangeboden tijdens de initiële aanbiedingsperiode die op 3 januari 2020 eindigde.

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Zo werd in de eerste helft van 2019/2020 bijna 570 miljoen € aan bankfinancieringen afgesloten.

Het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma, dat eind juni 2019 verhoogd werd van 100 miljoen € tot 225 miljoen €, wordt momenteel volledig benut. Het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door beschikbare bedragen op bevestigde langlopende kredietlijnen.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de financiële schulden bij Aedifica's zeventien kredietverstrekkers er op 31 december 2019 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
2019/2020	206	206	206
2020/2021	554	254	20
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	155	
2024/2025	400	224	
>2025/2026	290	175	15
Totaal op 31 december 2019	2.050	1.165	240
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,5	4,6	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2019 (1,1754 £/€).

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

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 31 december 2019 4,6 jaar.

3.5. Andere gebeurtenissen

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

Om Aedifica's groeiverhaal in de Nederlandse en Duitse markten duurzaam verder te zetten, versterkt de Groep de teams in beide landen met country managers. 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.

In Duitsland zal Heinz Beekmann het team als country manager versterken. Hij zal vanaf 15 april 2020 toezien op het beheer van de Duitse portefeuille en de groei van de Groep in de Duitse markt, en de leiding over het bestaande team in Duitsland op zich nemen. 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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- 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 beoordeeld 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.

- CEO van Aedifica genomineerd voor 'Trends Manager of the Year 2019'

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

- Aedifica wint de BEL Mid Company of the Year 2019 award

Op 23 januari 2020 heeft Aedifica de BEL Mid Company of the Year 2019 award gewonnen, nadat de Groep over het jaar 2019 de hoogste relatieve stijging op het vlak van beurskapitalisatie had laten optekenen onder de bedrijven die in de BEL Mid-index zijn opgenomen.

- Korian neemt de exploitatie over van 12 Nederlandse Aedifica-sites

Begin februari 2020 heeft de Korian-groep aangekondigd de exploitatie van 12 Aedifica-sites in Nederland over te nemen van Het Gouden Hart en de Ontzorgd Wonen Groep. Het betreft 3 bestaande Aedifica-sites en 1 project van Het Gouden Hart³, en 5 bestaande Aedifica-sites en 3 projecten van de Ontzorgd Wonen Groep⁴. Rekening houdend met deze overname zou het aandeel van Korian in de portefeuille van Aedifica op 31 december 2019 17% bedragen.

³ Bestaande sites: HGH Driebergen, HGH Kampen en HGH Leersum; project: HGH Harderwijk.

⁴ Bestaande sites: De Statenhof, Kening State, Residentie Boldershof, Zorghuis Smakt en Zorgresidentie Mariëndaal; projecten: Sorghuys Tilburg, Villa Casimir en Vinea Domini.



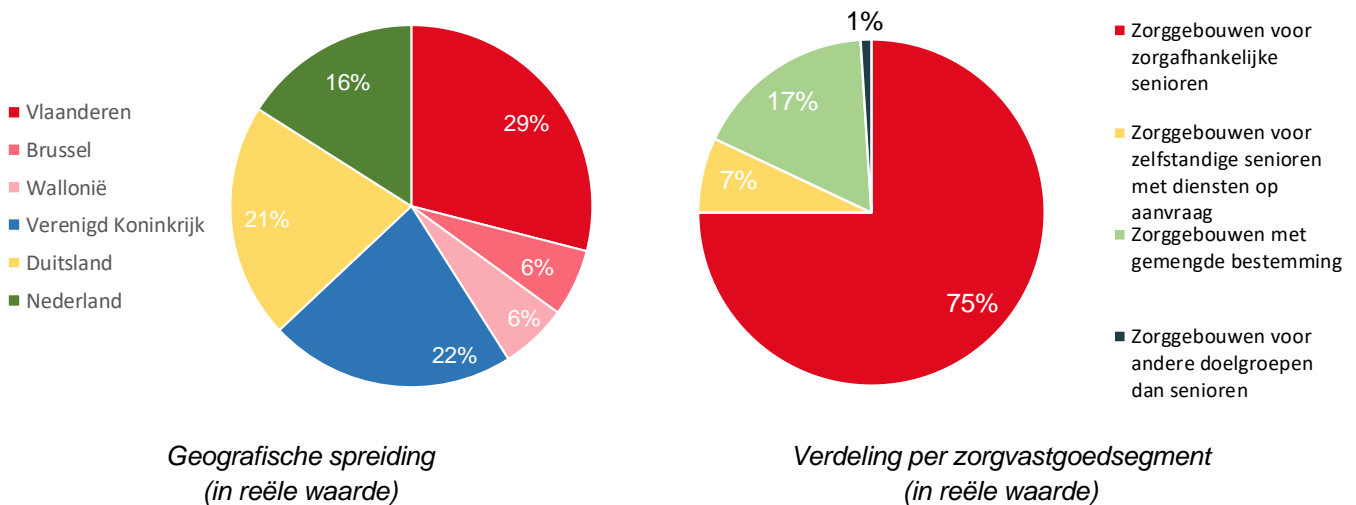
19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Patrimonium op 31 december 2019

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*)** met ca. 297 miljoen € gestegen van 2.270 miljoen € tot 2.567 miljoen € (hetzij 2.636 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* en de projectontwikkelingen). Die stijging van 13% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens het semester gerealiseerd werden (zie sectie 3.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 3.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+27,1 miljoen € of +1,1% over het eerste semester). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

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

Op 31 december 2019 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 290 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor ca. 21.000 bewoners en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.379.000 m².



De **globale bezettingsgraad**⁵ van de portefeuille bedraagt 100% op 31 december 2019.

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

⁵ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 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%, gelijk aan het niveau van 30 juni 2019.

31 december 2019

(x1.000€)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.050.373	543.520	401.885	571.140	2.566.918	68.818	2.635.736
Jaarlijkse contractuele huurgelden	57.200	31.404	22.930	39.497	151.032	-	-
Brutorendement (%) °°	5,4%	5,8%	5,7%	6,9%	5,9%	-	-

31 december 2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	2.566.918	-	-	2.566.918	68.818	2.635.736
Jaarlijkse contractuele huurgelden	151.032	-	-	151.032	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	-	-	5,9%	-	-

30 juni 2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen 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%	-	-

31 december 2018

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.624.647	215.438	66.710	1.906.795	57.334	1.964.129
Jaarlijkse contractuele huurgelden	91.640	10.535 °	4.214	106.389	-	-
Brutorendement (%) °°	5,6%	4,8%	6,3%	5,6%	-	-

° 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 huurdering worden in België, het Verenigd Koninkrijk en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen

In overeenstemming met de IAS 34-norm zijn de verkorte financiële staten opgenomen op bladzijde 44 van dit halfjaarlijks financieel verslag. In de volgende secties van dit tussentijds verslag worden de financiële staten in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd, zoals die voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend.

6.1. Geconsolideerde resultaten⁶

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2019	31 december 2018
Huurinkomsten	71.970	50.798
Met verhuur verbonden kosten	-591	8
Nettohuurresultaat	71.378	50.806
Operationele kosten*	-11.311	-8.671
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	60.068	42.135
Exploitiemarge* (%)	84%	83%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-10.432	-8.634
Belastingen	-3.827	-1.379
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings*	770	0
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings*	-29	-383
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	46.550	31.739
Noemer (IAS 33)	24.601.110	18.255.720
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	1,89	1,74
EPRA Earnings*	46.550	31.739
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	3.418	-187
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	19.980	13.095
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.268	-70
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	-132
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.770	-1.845
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	1.827	0
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-99	-3.833
Afrondingsverschil	0	1
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	69.174	38.768
Noemer (IAS 33)	24.601.110	18.255.720
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,81	2,12

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste semester van het boekjaar 2019/2020 stijgt met 42% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 72,0 miljoen €.

⁶ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2019 tot 31 december 2019. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die transacties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of aan het einde van de periode.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Onderstaande tabel toont Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	31 december 2019	31 december 2018	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
België	28.454	33.792	+1,7%	-15,8%
Duitsland	13.549	10.000	+0,9%	+35,5%
Nederland	10.910	7.006	+2,0%	+55,7%
Verenigd Koninkrijk	19.057	0	-	+100%
Totaal	71.970	50.798	+1,6%	+41,7%

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%).

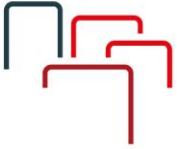
Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (0,5 miljoen €), met name een waardevermindering voor dubieuze debiteuren, bedraagt het **nettohuurresultaat** 71,4 miljoen € (+40% ten opzichte van 31 december 2018).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 71,4 miljoen € (31 december 2018: 50,3 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 69,1 miljoen € (31 december 2018: 48,2 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 97 % (31 december 2018: 95%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 9,0 miljoen € (31 december 2018: 6,1 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 43% tot 60,1 miljoen € (31 december 2018: 42,1 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 84 % (31 december 2018: 83%).

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

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 8,6 miljoen € (31 december 2018: 7,5 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet vóór activering van tussentijdse interesten* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen** bedraagt 2,0%, lager dan tijdens het eerste semester van het boekjaar 2018/2019 (2,2%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 10,4 miljoen € (31 december 2018: 8,6 miljoen €).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 december 2019: 3,8 miljoen €; 31 december 2018: 1,4 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. In de Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) werd er voorzichtigheidshalve voor gopteerd om een gemeenschappelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschap onverminderd aanspraak maakt op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een 'Fiscale Beleggingsinstelling'. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

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

Het **aandeel in het resultaat van de geassocieerde vennootschappen en joint-ventures** en de **minderheidsbelangen** worden zoals hieronder beschreven opgedeeld in enerzijds een gedeelte EPRA Earnings* (respectievelijk 0,8 miljoen € en 0,0 miljoen €) en anderzijds de elementen die geen kasstroom zijn (respectievelijk 1,8 miljoen € en 0,1 miljoen €).

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 15.7.1) bedraagt 46,6 miljoen € voor dit semester (31 december 2018: 31,7 miljoen €), hetzij 1,89 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (31 december 2018: 1,74 € per aandeel).

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

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**⁷, die in het resultaat opgenomen is, +1,1%, of +27,1 miljoen € (31 december 2018: +1,2%, of +23,2 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -7,1 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (31 december 2018: -10,1 miljoen €). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 20,0 miljoen € over het semester (31 december 2018: 13,1 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn⁸ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Op 31 december 2019 is 92% van de bedragen die werden opgenomen in euro op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Daarnaast werden in de loop

⁷ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2019 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 december 2019.

⁸ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 21 jaar.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

van het boekjaar termijncontracten afgesloten om het wisselkoersrisico van de Britse portefeuille in te dekken. De financiële instrumenten worden besproken in toelichting 7 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hierna. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties die toegestaan zijn aan sommige minderheidsaandeelhouders en die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2019 vertegenwoordigt een opbrengst van 3.4 miljoen € (31 december 2018: een opbrengst van 0,2 miljoen €).

- De **uitgestelde belastingen** (een last van 3,7 miljoen € op 31 december 2019, tegenover een last van 1,3 miljoen € op 31 december 2018) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*.
- De **exit taks**⁹ (last van 0,1 miljoen € op 31 december 2019, tegenover een last van 0,5 miljoen € op 31 december 2018) vertegenwoordigt de variatie tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de waarschijnlijke toekomstige datum van fusie.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 69,2 miljoen € (31 december 2018: 38,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,81 € (31 december 2018: 2,12 €).

⁹ In 2017 werd de exit taks gepresenteerd onder de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31 december 2019	30 juni 2019
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	2.635.736	2.320.949
Andere activa opgenomen in de schuldratio	92.063	65.061
Andere activa	1.057	117
Totaal activa	2.728.856	2.386.127
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.511.298	1.480.082
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-44.156	-50.533
Minderheidsbelangen	4.450	103
Eigen vermogen	1.471.592	1.429.652
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	1.194.808	888.158
Andere verplichtingen	62.456	68.317
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	2.728.856	2.386.127
Schuldratio (%)	43,8%	37,2%

Op 31 december 2019 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 97% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2019: 97%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm¹⁰ en een bedrag van 2.636 miljoen € vertegenwoordigen (30 juni 2019: 2.321 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2019: 2.567 miljoen €; 30 juni 2019: 2.270 miljoen €) stijgen ten bedrage van 297 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk verklaard voor 231 miljoen € door investeringsoperaties (zie sectie 3.1 hierboven), voor -5 miljoen € door desinvesteringsoperaties (zie sectie 3.3 hierboven), voor 16 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen (zie secties 3.1 hierboven), voor 28 miljoen € door wisselkoersverschillen en voor 27 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2019: 68 miljoen €; 30 juni 2019: 51 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering). Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de aandelen van Hoivatilat Oy aangehouden door Aureit Holding ten bedrage van 19 miljoen € en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt de resterende participatie van 25% in Immove NV opgenomen en die bedraagt op 31 december 2019 35,9 miljoen € (30 juni 2019: 33,9 miljoen €).

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

¹⁰ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV en Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

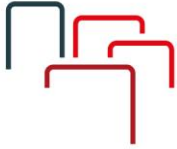
Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012, juni 2015, maart 2017 en mei 2019. Het kapitaal bedraagt 649 miljoen € op 31 december 2019¹¹ (30 juni 2019: 649 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 1.516 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (30 juni 2019: 1.480 miljoen €, inclusief het dividend van 54 miljoen € dat ondertussen in oktober 2019 werd uitgekeerd);
- of 1.472 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2019: 1.430 miljoen €, inclusief het dividend van 54 miljoen € dat ondertussen in oktober 2019 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2019 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 1.195 miljoen € (30 juni 2019: 888 miljoen €). Daarvan betreft 1.164 miljoen € (30 juni 2019: 859 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 43.8% (30 juni 2019: 37,2%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica momenteel nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 578 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.652 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 34% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hierboven vermelde drempels 442 miljoen € bij constante activa, 1.105 miljoen € bij variabele activa en -28%.

De **andere passiva** van 62 miljoen € (30 juni 2019: 47 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2019: 43 miljoen €; 30 juni 2019: 48 miljoen €).

¹¹ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.



6.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹² en na uitkering van het dividend 2018/2019 in oktober 2019¹³, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 61,43 € op 31 december 2019 (57,96 € per aandeel op 30 juni 2019).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2019	30 juni 2019
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	61,43	57,96
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-1,79</u>	<u>-2,05</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019	59,64	55,90
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	24.601.158	24.601.158
Aantal aandelen	31 december 2019	30 juni 2019
Aantal aandelen in omloop [°]	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)	24.601.110	19.274.471
Aantal dividendrechten ^{°°}	24.601.158	19.365.386

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

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

¹² Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,79 € per aandeel op 31 december 2019 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 44 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹³ 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 december 2019. 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).



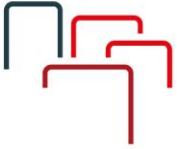
7. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische, financiële en politieke context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Groep.

In het huidige economische klimaat zijn de **voornaamste troeven** van Aedifica de volgende:

- De strategische focus van Aedifica op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Groep toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking. De geografische spreiding van de portefeuille over zes landen (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden) leidt tot een betere risicodiversificatie.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van al haar huurovereenkomsten bedraagt 21 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De bevestigde kredietlijnen verzekeren de financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) en de verdere groei van de portefeuille. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn voor een groot deel ingedekt door indekkingsinstrumenten. Daarnaast heeft Aedifica in het verleden herhaaldelijk bewezen een uitstekende toegang te hebben tot de kapitaalmarkten om haar verdere groei te ondersteunen.
- De gecombineerde pipeline van Aedifica en Hoivatilat bedraagt meer dan 600 miljoen €, waardoor de toekomstige groei van de Groep verzekerd is.

Rekening houdend met de resultaten op 31 december 2019 en de reeds uitgevoerde investeringen, in het bijzonder de integratie van Hoivatilat vanaf 10 januari 2020, heeft Aedifica's raad van bestuur besloten om de vooruitzichten voor het lopende boekjaar aan te passen. Op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten geraamd op 163 miljoen €. Dat leidt tot een EPRA Earnings* van 97 miljoen € of 3,95 € per aandeel, en bevestigt het voorgestelde brutodividend van 3,00 € per aandeel (een stijging van 7% ten opzichte van het dividend over het boekjaar 2018/2019), en dit niettegenstaande het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van mei 2019.



8. Voornaamste risico's en onzekerheden

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

9. Transacties met verbonden partijen

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

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

10. Corporate governance

10.1. 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.

Opgemaakt te Brussel op 18 februari 2020.
De raad van bestuur.



19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

II. EPRA¹⁴

EPRA ('European Public Real Estate Association') is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Het Aedifica-aandeel is in de 'FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index' opgenomen sinds 18 maart 2013.

Op 31 december 2019 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,0% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 19,6%.

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt de investeerders het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); zij worden eveneens besproken in toelichting 15 van de geconsolideerde verkorte financiële staten van dit halfjaarlijks financieel verslag.

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	31 december 2019	31 december 2018
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	1,89	1,74
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	17%	17%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	17%	17%

	31 december 2019	30 juni 2019
EPRA NAV* (in €/aandeel)	62,07	58,44
EPRA NNAV* (in €/aandeel)	59,26	55,61
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,3%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0%	0%

De hierboven vermelde EPRA NAV* en EPRA NNAV* op 30 juni 2019 werden verminderd met €2,20 per aandeel ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2019 (zie voetnoot 13 in sectie 1.6.3 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019 (zie toelichting 15.6).

De berekening van de EPRA NIY en de EPRA Topped-up NIY werd herzien voor de rekening die op 31 december 2019 werd afgesloten. De ratio's houden nu rekening met de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en niet langer met de reële waarde. Ter vergelijking: de EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY ratio's op basis van de reële waarde van het vastgoed in exploitatie op 31 december 2019 zouden 5,6% en 5,9% bedragen.

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

¹⁴ De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de publieke instanties. De gegevens in dit hoofdstuk werden op 31 december 2019 niet geëvalueerd door de commissaris.



III. Aedifica op de beurs

1. Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels. Sinds november 2019 handelt Aedifica ook op Euronext Amsterdam via een tweede notering. Na haar beursgang heeft Aedifica vijf kapitaalverhogingen in geld met voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht afgerond:

- 15 oktober 2010: uitgifte van 2.013.334 nieuwe aandelen aan 33,45 €, voor een brutobedrag van 67 miljoen €;
- 7 december 2012: uitgifte van 2.697.777 nieuwe aandelen aan 37,00 €, voor een brutobedrag van 100 miljoen €;
- 29 juni 2015: uitgifte van 3.121.318 nieuwe aandelen aan 49,00 €, voor een brutobedrag van 153 miljoen €;
- 28 maart 2017: uitgifte van 3.595.164 nieuwe aandelen aan 61,00 €, voor een brutobedrag van 219 miljoen €;
- 7 mei 2019: uitgifte van 6.147.142 nieuwe aandelen aan 68,00 €, voor een brutobedrag van 418 miljoen €.

Aedifica is in de Bel Mid Index opgenomen met een gewicht van ca. 9,6% (31 december 2019). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de EPRA-, MSCI- en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het Aedifica-aandeel schommelde over de loop van het eerste semester tussen 85,50 € en 116,80 € en sloot de eerste helft van het boekjaar af op 113,20 €, een stijging van ca. 35% ten opzichte van 30 juni 2019 (83,90 €).

Op basis van de beurskoers op 31 december 2019 heeft het Aedifica-aandeel een premie van:

- 84,3% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 89,8% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

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

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van de hierbovenvermelde kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 31 december 2019, is de koers van het Aedifica-aandeel met 211,2% gestegen, tegenover een stijging van 65,3% voor de Bel Mid-index en een daling van 6,9% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Tijdens het eerste semester nam ook de liquiditeit van het Aedifica-aandeel toe. Het gemiddelde dagelijkse volume bedroeg ca. 4.024.000 € of ca. 38.400 aandelen, waardoor de omloopsnelheid tot 41,7% stijgt. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Aandeel Aedifica	31 december 2019	30 juni 2019
Slotkoers (in €)	113,20	83,90
EPRA NAV* vóór variaties in reële waarde van de indekkinginstrumenten* (in €)	61,43	57,96
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkinginstrumenten*	84,3%	44,8%
EPRA NAV* (in €)	59,64	55,90
Premie (+) / Discount (-)	89,8%	50,1%
Beurskapitalisatie	2.784.851.086	2.064.037.156
Free float ¹	100,00%	100,00%
Totaal aantal genoteerde aandelen	24.601.158	24.601.158
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	24.601.158	24.601.158
Gemiddeld dagelijks volume	38.387	24.982
Omloopsnelheid ²	41,7%	32,5%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	3,00	2,80
Brutodividendrendement ⁴	2,7%	3,3%

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

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

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

⁴ Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

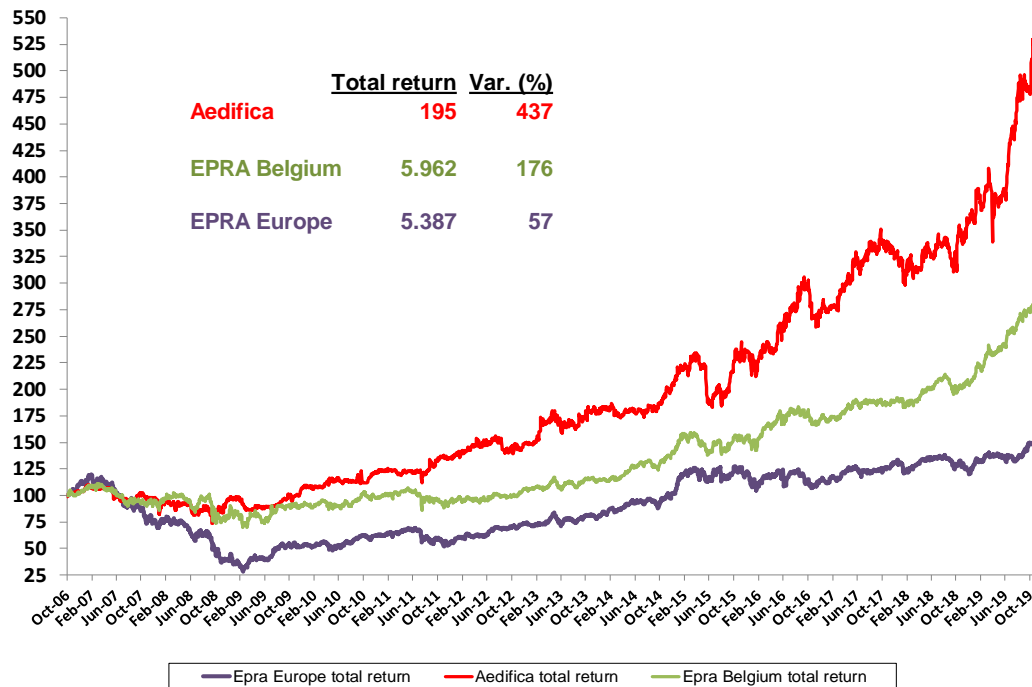


19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

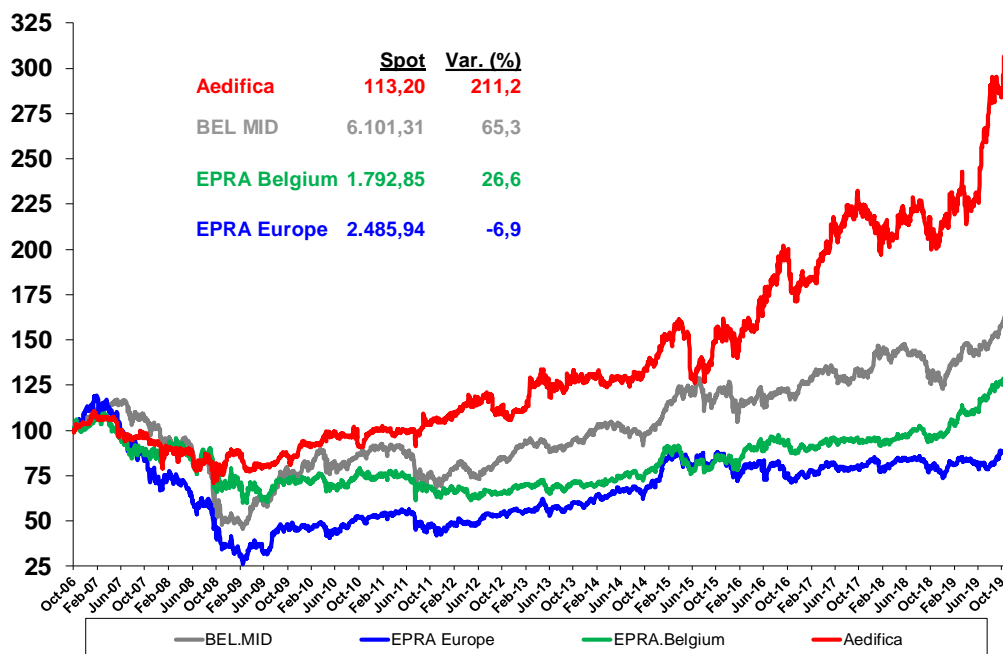
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 31 december 2019.

Total return¹⁵ van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen



¹⁵ Rekening houdend met de waarde van de voorkeurrechten van de kapitaalsverhogingen van 2010 (-1,89 €), 2012 (-1,93 €), 2015 (-0,89 €), 2017 (-1,60 €) en 2019 (-2,76 €), werd de introductieprijs van €41 aangepast tot 31,93 €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 31 december 2019, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 juli 2019)¹⁶.

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

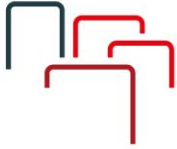
Het totale aantal aandelen bedraagt 24.601.158.

4. Financiële kalender¹⁷

Financiële kalender	
Tussentijdse verklaring 31.03.2020	20/05/2020
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
Tussentijdse verklaring 30.09.2020	13/11/2020
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2020	Februari 2021

¹⁶ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 5 juli 2019. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

¹⁷ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

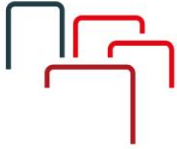
IV. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁸

	Dochter- vennootschap ⁽¹⁾	Totale opper- vlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huur- waarde (GHW) ⁽²⁾
Vastgoedbeleggingen		1.237.740	21.096	149.223.322	150.707.241
België		460.095	7.929	57.046.380	58.462.089
Senior Living Group		156.981	2.690	18.934.628	19.574.555
Au Bon Vieux Temps		7.868	104	871.926	835.800
Beerzelhof		5.025	61	338.777	488.000
Coham		6.956	120	913.027	842.000
De Edelweis		6.914	122	794.389	943.000
De Witte Bergen		8.262	119	1.046.351	955.150
Ennea		1.848	34	204.023	154.700
Ezeldijk		7.101	105	745.114	882.000
Helianthus		4.799	67	492.564	500.000
Heydeveld		6.167	110	649.695	712.200
Kasteelhof		3.500	81	368.093	443.070
Les Jardins de la Mémoire		6.852	110	707.656	791.999
Oosterzonne		4.948	82	750.409	648.725
Op Haanven		6.587	111	706.238	783.000
Residentie Aux Deux Parcs		1.618	53	333.110	304.000
Residentie Boneput		2.993	78	477.350	457.900
Résidence du Plateau		8.069	143	1.336.263	1.263.000
Residentie Exclusiv		4.253	104	746.947	711.000
Résidence l'Air du Temps		7.197	137	918.109	1.004.000
Résidence Les Cheveux d'Argent		4.996	99	432.370	555.000
Residentie Sporenpark		9.261	127	1.116.251	1.103.000
Seniorenhof		3.116	52	328.059	224.941
De Maretak		5.684	122	556.452	797.000
Melopee		2.967	70	518.984	469.000
Sorgvliet		4.517	83	561.279	533.520
't Hoge		4.632	81	709.293	788.000
Uilenspiegel		6.863	97	757.880	683.550
Villa Vinkenbosch		9.153	114	988.687	1.057.000
Wielant		4.834	104	565.330	644.000
Armonea		123.762	2.054	15.820.075	16.038.540
De Notelaar		8.651	94	1.019.896	1.114.000
De Stichel		8.429	153	915.388	1.116.440
Eyckenborch		8.771	141	1.167.660	983.000
Gaerveld		6.994	115	832.855	874.000
Hestia		12.682	222	1.446.061	1.776.000
Huize Lieve Moenssens		4.597	78	582.743	561.600
Koning Albert I		7.775	110	968.346	977.000
Larenshof		6.988	117	1.079.527	1.011.000
Les Charmes en Famenne		3.165	96	314.516	417.600
Marie-Louise		1.959	30	389.087	199.500
Overbeke		6.917	113	840.716	881.400
Plantijn		7.310	110	1.047.986	825.000
Pont d'Amour		8.984	150	1.039.081	1.022.000
Residentie Gaerveld		1.504	20	177.780	170.000
Rietdijk		2.155	60	369.523	414.000
Salve		6.730	117	1.130.792	1.033.000
Senior Flandria		7.501	108	651.406	752.000
La Pairelle		6.016	118	803.462	840.000
Ter Venne		6.634	102	1.043.249	1.071.000
Vulpia		91.625	1.327	10.570.295	10.612.590
Blaret		9.578	107	1.110.881	934.650
Demerhof		10.657	120	993.625	1.020.000
Halmolen		9.200	140	1.077.444	1.082.000
La Ferme Blanche		4.240	90	568.991	605.200
Leopoldspark		10.888	153	1.272.968	1.277.460
Residentie Den Boomgaard		6.274	90	710.209	702.000
Residentie Kartouizerhof		10.845	128	986.632	1.016.480
Residentie Poortvelden		5.307	60	473.187	462.000

¹⁸ De bekendmaking van de waarden per gebouw is niet in het belang van de aandeelhouder. De adressen van de gebouwen zijn beschikbaar in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019. De adressen van de gebouwen die werden verworven sinds 1 juli 2019 staan vermeld in de persberichten die gepubliceerd werden naar aanleiding van die acquisities.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter- vennootschap ⁽¹⁾	Totale opper- vlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huur- waarde (GHW) ⁽²⁾
Residentie van de Vrede		3.793	107	730.000	880.000
't Spelthof		4.076	100	800.839	707.000
Twee poorten		8.413	129	1.032.521	1.057.800
Villa Temporis		8.354	103	812.998	868.000
Orpea		47.985	1.159	7.127.279	6.948.100
Bel-Air		5.350	161	761.172	755.000
Château Chenois		6.354	115	930.065	1.042.000
Jardins de Provence		2.280	72	418.645	370.000
New Philip		3.914	111	509.985	520.000
Residentie Augustin		4.832	94	566.349	672.100
Residentie du Golf		6.424	194	815.930	946.000
Résidence Grange des Champs		3.396	75	450.390	504.000
Residentie Parc Palace		6.719	162	1.318.536	1.046.000
Residentie Service		8.716	175	1.356.208	1.093.000
Hof van Schoten BVBA		8.313	101	840.000	1.075.000
Hof van Schoten		8.313	101	840.000	1.075.000
Time for Quality		5.824	58	446.800	667.000
Klein Veldeken		5.824	58	446.800	667.000
Buitenhof VZW		4.386	80	576.882	739.000
Buitenhof		4.386	80	576.882	739.000
Résidence de La Houssière		4.484	94	613.258	545.200
Résidence La Houssière		4.484	94	613.258	545.200
Dorian groep		4.827	104	569.604	550.357
De Duinpieper		4.827	104	569.604	550.357
Vivalto		4.526	91	600.104	545.200
Prinsenhof ^(a)		4.526	91	600.104	545.200
Bremdael VZW		3.500	66	350.000	518.862
Bremdael	(w)	3.500	66	350.000	518.862
Pierre Invest NV		2.272	65	466.596	476.000
Bois de la Pierre		2.272	65	466.596	476.000
Le Carrosse		1.290	36	98.884	138.000
La Boule de Cristal		1.290	36	98.884	138.000
Andere		320	4	31.975	33.685
Villa Bois de la Pierre		320	4	31.975	33.685
Duitsland		281.478	5.304	30.459.374	30.260.605
Vitanas		73.532	1.451	7.042.917	6.708.739
Am Bäkepark	(i)	3.828	90	456.000	441.396
Am Kloster	(f)	5.895	136	752.007	689.764
Am Schäfersee	(j)	12.658	187	650.879	673.696
Am Stadtpark	(j)	7.297	135	501.192	491.128
Am Tierpark	(i)	13.549	217	1.093.050	1.095.936
Frohnau	(f)	4.101	107	590.817	516.745
Patricia	(g)	7.556	174	1.050.324	1.156.070
Rosengarten	(i)	6.538	165	550.000	498.980
Rosenpark	(g)	4.934	79	470.018	370.021
St. Anna	(g)	7.176	161	928.629	775.004
Residenz Management		24.564	442	3.412.411	3.345.118
Bremerhaven I	(k)	6.077	85	951.451	911.490
Bremerhaven II	(k)	2.129	42	310.181	293.806
Cuxhaven	(k)	810	9	108.239	102.127
Die Rose im Kalletal	(c)	4.027	96	682.962	685.892
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	(d)	3.380	80	585.587	577.980
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	(d)	2.391	50	365.992	365.823
Sonnenhaus Ramsloh	(l)	5.750	80	408.000	408.000
Orpea		20.507	444	3.173.267	3.169.914
Bonifatius Seniorenzentrum	(d)	3.967	80	617.833	606.951
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	(e)	5.874	130	807.926	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	(e)	3.721	79	565.907	546.987
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	(c)	3.497	80	609.193	608.478
Seniorenresidenz Mathilde	(c)	3.448	75	572.408	579.264
EMVIA		28.703	608	2.923.076	2.831.737
Residenz Zehlendorf	(h)	4.540	180	600.000	554.920
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde		4.208	82	368.000	385.278
Seniorenquartier Lübbecke	(m)	4.240	80	576.276	572.400
Seniorenquartier Schwerin	(m)	5.000	87	646.800	630.000
Seniorenwohnpark Hartha		10.715	179	732.000	689.139
Azurit Rohr		29.862	465	2.366.742	2.601.640
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1		4.970	75	312.051	357.824
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2		1.204	39	162.267	176.954
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg		4.876	101	583.416	614.402
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum		11.203	106	426.000	436.917
Seniorenzentrum Weimar		7.609	144	883.008	1.015.542



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter- vennootschap ⁽¹⁾	Totale opper- vlakke (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huur- waarde (GHW) ⁽²⁾
Alloheim		18.695	378	2.326.356	2.410.359
AGO Dresden		5.098	116	583.234	670.950
AGO Herkenrath		4.000	80	586.606	613.273
AGO Kreischa		3.670	84	416.516	414.896
Bonn		5.927	98	740.000	711.240
Argentum		16.086	294	1.623.000	1.479.982
Haus Alba		2.560	64	225.000	238.061
Haus Arche		531	13	75.000	31.832
Haus Concolor		5.715	74	510.000	411.480
Haus Nobilis		3.186	70	525.000	516.122
Seniorenheim J.J. Kaendler		4.094	73	288.000	282.486
Convivo		11.845	202	1.368.309	1.472.093
Haus am Jungfernstieg		2.457	60	363.309	361.179
Park Residenz		6.113	79	640.000	696.882
Seniorenhaus Wiederitzsch		3.275	63	365.000	414.032
Schloss Bensberg Management GmbH		8.215	87	1.009.336	1.159.496
Service-Residenz Schloss Bensberg		8.215	87	1.009.336	1.159.496
Casa Reha		7.618	151	901.228	960.549
Haus Steinbachhof		7.618	151	901.228	960.549
SARA		7.900	126	640.000	616.177
SARA Seniorenresidenz		7.900	126	640.000	616.177
Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH		4.310	126	654.261	724.060
Seniorenheim am Dom		4.310	126	654.261	724.060
Cosiq GmbH		5.534	120	667.698	639.441
Pflegeteam Odenwald		1.202	32	222.218	223.563
Seniorenresidenz an den Kiefern		4.332	88	445.480	415.879
Die Johanniter		3.950	74	509.312	427.164
Johanniter-Haus Lüdenscheld	(l)	3.950	74	509.312	427.164
Advita Pflegedienst		6.422	91	464.616	462.384
Advita Haus Zur Alten Berufsschule		6.422	91	464.616	462.384
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.		4.088	83	522.000	490.560
DRK Käthe-Bernhardt-Haus		4.088	83	522.000	490.560
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH		5.506	79	452.605	363.661
Laurentiusplatz		5.506	79	452.605	363.661
Volkssolidarität		4.141	83	402.240	397.531
Goldene Au		4.141	83	402.240	397.531
Nederland		255.049	2.084	22.220.697	24.650.316
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen		90.981	446	3.986.705	4.830.000
Genderstate	(a)	8.813	44	521.138	605.000
Parc Imstenrade	(a)	57.181	263	2.110.609	2.630.000
Petruspark	(a)	24.987	139	1.354.959	1.595.000
Ontzorgd Wonen Groep		44.612	358	3.232.495	3.483.784
De Statenhof	(a)	6.468	54	440.524	440.524
Kening State	(a)	10.750	70	630.000	738.900
Residentie Boldershof	(a)	2.261	33	330.393	330.393
Residentie Sibelius	(a)	14.294	96	833.967	833.967
Zorghuis Smakt	(a)	2.111	30	207.748	240.000
Zorgresidentie Mariëndaal	(a)	8.728	75	789.862	900.000
NNCZ		38.440	340	2.785.000	2.785.000
De Kaap	(a)	6.254	61	569.700	570.000
De Vecht	(a)	8.367	79	670.625	670.000
Krakeel	(a)	5.861	57	492.425	490.000
Wolfsbos	(a)	11.997	93	789.025	790.000
WZC Beatrix	(a)	5.961	50	263.225	265.000
Compartijn		15.606	173	2.706.929	2.955.000
Huize de Compagnie	(a)	3.471	42	580.000	635.000
Huize Eresloo	(a)	2.350	28	421.875	455.000
Huize Groot Waardijn	(a)	1.918	26	421.875	455.000
Huize Hoog Kerckebosch	(a)	2.934	32	547.627	595.000
Huize Roosdael	(a)	2.950	26	421.875	470.000
Huize Ter Beegden	(a)	1.983	19	313.677	345.000
Martha Flora		12.788	140	2.393.344	2.625.000
Martha Flora Bosch en Duin	(a)	2.241	27	466.087	505.000
Martha Flora Den Haag	(a)	2.259	28	573.212	620.000
Martha Flora Hilversum	(a)	4.055	31	567.231	630.000
Martha Flora Hoon	(a)	780	12	81.683	95.000
Martha Flora Lochem	(a)	1.012	13	169.130	185.000
Martha Flora Rotterdam	(a)	2.441	29	536.000	590.000
Domus Magnus		8.072	99	2.091.297	2.280.000
Benvenuta	(a)	924	10	220.360	240.000
Holland	(a)	2.897	34	849.960	915.000
Molenenk	(a)	2.811	40	708.112	775.000
Villa Walgaerde	(a)	1.440	15	312.864	350.000



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter- vennootschap ⁽¹⁾	Totale opper- vlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huur- waarde (GHW) ⁽²⁾
Stepping Stones Home & Care		6.400	93	1.255.480	1.395.000
Saksen Weimar	(a)	2.291	42	531.448	600.000
Spes Nostra	(a)	2.454	30	473.332	520.000
Villa Nova	(a)	1.655	21	250.700	275.000
Het Gouden Hart		6.243	72	1.010.683	1.110.000
HGH Driebergen	(a)	353	9	79.493	85.000
HGH Kampen	(a)	3.610	37	510.370	570.000
HGH Leersum	(a)	2.280	26	420.820	455.000
Stichting Zorggroep Noorderboog		13.555	140	834.110	1.030.000
Oeverlanden	(a)	13.555	140	834.110	1.030.000
Stichting Nusantara		4.905	70	625.000	720.000
Rumah Saya	(b)	4.905	70	625.000	720.000
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg		6.014	75	425.568	425.568
De Merenhoef	(a)	6.014	75	425.568	425.568
Stichting Oosterlengte		4.380	32	413.569	500.000
Het Dokhuis	(a)	4.380	32	413.569	500.000
Orpea		1.466	20	248.000	275.000
September Nijverdal	(a)	1.466	20	248.000	275.000
Omega		1.587	26	212.517	235.964
Meldestraat	(a)	1.587	26	212.517	235.964
Verenigd Koninkrijk		241.119	5.779	39.496.871	37.334.230
Maria Mallaband		38.302	908	7.107.366	7.117.047
Ashmead	(v)	4.557	110	925.281	852.165
Belvoir Vale	(q)	2.158	56	822.780	628.839
Blenheim	(v)	2.288	64	330.451	382.005
Coplands	(v)	3.445	79	694.745	740.502
Eltandia Hall	(v)	3.531	83	510.676	593.577
Glennie House	(r)	2.279	52	144.220	223.326
Heritage	(v)	2.972	72	842.816	916.812
Kings Court (MM)	(v)	2.329	60	299.984	329.112
Knights Court	(v)	3.100	80	409.536	499.545
Ottery	(s)	3.513	62	805.149	805.149
River View	(v)	5.798	137	922.211	910.935
The Windmill	(v)	2.332	53	399.518	235.080
Burlington		46.518	1.158	7.745.765	6.746.796
Bessingby Hall	(q)	2.471	65	547.369	499.545
Cherry Trees	(q)	3.178	81	283.491	276.219
Crystal Court	(r)	2.879	60	587.700	570.069
Figham House	(q)	2.131	63	602.681	511.299
Foresters Lodge	(q)	2.241	69	355.868	446.652
Highfield Care Centre	(q)	3.260	88	528.930	411.390
Maple Court	(p)	3.045	64	570.069	534.807
Maple Lodge	(q)	1.673	55	220.493	229.203
Priestley	(q)	1.520	40	293.850	293.850
Randolph House	(q)	2.433	60	251.992	211.572
Southlands	(q)	1.812	48	436.696	235.080
The Elms	(q)	1.280	37	338.980	176.310
The Elms & Oakwood	(q)	5.361	80	440.985	417.267
The Grange	(q)	2.919	73	313.186	311.481
The Hawthornes	(q)	1.512	40	293.850	264.465
The Lawns	(q)	2.459	62	233.626	246.834
The Limes	(q)	3.414	97	887.685	687.609
The Sycamores	(q)	1.627	40	293.850	276.219
York House	(q)	1.302	36	264.465	146.925
Care UK		32.368	740	4.303.110	4.061.007
Armstrong House	(u)	2.799	71	363.054	382.005
Cheviot Court	(u)	2.978	73	616.694	587.700
Church View	(u)	1.653	42	155.417	199.818
Collingwood Court	(u)	2.525	63	559.501	517.176
Elwick Grange	(u)	2.493	60	344.404	293.850
Grangewood Care Centre	(u)	2.317	50	360.567	287.973
Hadrian House	(u)	2.487	55	343.160	329.112
Hadrian Park	(u)	2.892	73	280.994	252.711
Ponteland Manor	(u)	2.160	52	198.934	193.941
Stanley Park	(u)	3.240	71	482.414	493.668
The Terrace	(u)	2.190	40	273.534	217.449
Ventress Hall	(u)	4.635	90	324.439	305.604
Bondcare Group		33.879	831	4.013.277	4.507.659
Alexander Court	(v)	3.347	82	520.705	528.930
Ashwood	(v)	2.722	70	329.112	352.620
Beech Court	(v)	2.135	51	308.812	317.358
Brook House	(v)	3.155	74	347.918	411.390
Chatsworth Grange	(v)	2.558	66	302.748	340.866
Clarendon	(v)	2.132	51	197.554	252.711
Coniston Lodge	(v)	3.733	92	432.547	470.160
Derwent Lodge	(v)	2.612	62	291.499	293.850



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter-vennootschap ⁽¹⁾	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾
Green Acres	(v)	2.352	62	293.850	293.850
Moorland Gardens	(v)	3.472	79	470.160	493.668
Springfield	(v)	3.153	80	228.312	329.112
The Fountains	(v)	2.510	62	290.059	423.144
Renaissance		19.936	452	2.668.485	2.909.115
Beech Manor	(q)	2.507	46	243.697	264.465
Jesmond	(q)	2.922	65	517.652	493.668
Letham Park	(q)	2.954	70	425.835	423.144
Meadowlark	(q)	2.005	57	193.987	246.834
Persley Castle	(q)	1.550	40	258.985	252.711
The Cowdray Club	(q)	2.581	35	404.207	399.636
Torry	(q)	3.028	81	251.121	434.898
Whitecraigs	(q)	2.389	58	373.000	393.759
Four Seasons		15.781	387	2.440.130	2.491.848
Beechcare	(q)	2.739	65	822.780	822.780
Grosvenor Park	(q)	2.312	61	352.620	340.866
Hilltop Manor	(q)	2.809	80	376.128	376.128
Meadowbrook	(q)	3.334	69	324.410	352.620
Riverside View	(q)	2.362	59	352.620	364.374
The Lodge	(q)	2.226	53	211.572	235.080
Lifeways		3.880	67	2.285.347	1.498.635
Heath Farm	(q)	2.832	47	1.442.964	899.181
Sharmers Fields House	(q)	1.048	20	842.383	599.454
Brighterkind		6.177	156	1.586.790	1.680.822
Ashurst Park	(q)	2.145	47	552.438	552.438
Highfields (Notts)	(q)	1.554	49	382.005	487.791
Kingsmills	(q)	2.478	60	652.347	640.593
Caring Homes		8.898	221	1.725.935	1.310.571
Brooklyn House	(q)	1.616	38	398.289	287.973
Guysfield	(q)	2.052	51	467.097	217.449
Hillside House and Mellish House	(q)	3.629	92	553.960	481.914
Sanford House	(q)	1.601	40	306.588	323.235
Harbour Healthcare		11.582	293	1.411.626	1.222.416
Bentley Rosedale Manor	(q)	2.896	78	447.726	376.128
Devonshire House & Lodge	(q)	3.167	77	281.090	264.465
Elburton Heights	(q)	3.076	69	291.995	287.973
Tree Tops Court	(q)	2.442	69	390.814	293.850
Halcyon Care Homes		3.210	66	846.288	937.969
Hazel End	(t)	3.210	66	846.288	937.969
Majesticare		4.669	126	1.157.449	1.104.876
Lashbrook House	(q)	1.741	46	411.390	405.513
Oak Lodge	(q)	1.699	45	394.101	311.481
The Mount	(q)	1.229	35	351.958	387.882
Select Healthcare		7.462	195	969.605	840.411
Cromwell Court	(q)	2.896	67	315.007	323.235
Delves Court	(q)	2.246	62	254.239	246.834
Plas Rhosnesni	(q)	2.320	66	400.359	270.342
Priony Group		3.755	77	646.559	411.390
Bentley Court	(q)	3.755	77	646.559	411.390
Conniston Care		4.702	102	589.138	493.668
Athorpe Lodge & The Glades	(q)	4.702	102	589.138	493.668
Projecten in ontwikkeling ⁽⁴⁾		141.056	1.809	1.808.306	0
België		8.027	100	153.966	0
Armonea		8.027	100	153.966	0
Rembertus		8.027	100	153.966	0
Duitsland		93.445	1.239	944.955	0
EMVIA		75.408	948	697.604	0
Seniorenquartier Beverstedt	(n)	5.475	80	29.214	0
Seniorenquartier Bremen	(o)	7.057	75	48.690	0
Seniorenquartier Espelkamp	(n)	9.458	113	71.411	0
Seniorenquartier Heiligenhafen	(n)	7.391	104	59.130	0
Seniorenquartier Kaltenkirchen	(m)	6.650	123	117.180	0
Seniorenquartier Langwedel	(o)	8.250	113	72.881	0
Seniorenquartier Sehnde	(o)	6.012	90	45.117	0
Seniorenquartier Weyhe	(o)	7.373	109	97.380	0
Seniorenquartier Wolfsburg	(n)	17.742	141	156.600	0
Argentum		5.292	91	120.000	0
Haus Wellengrund		5.292	91	120.000	0
Aspida		5.095	120	74.624	0
Pflegecampus Plauen		5.095	120	74.624	0
Residenz Management		7.650	80	52.728	0
Quartier am Rathausmarkt	(l)	7.650	80	52.728	0



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Dochter-vennootschap ⁽¹⁾	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽²⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾
Nederland		39.584	470	709.385	0
Ontzorgd Wonen Groep		8.987	99	204.304	0
Residentie La Tour	(b)	4.250	30	89.726	0
Sorghuys Tilburg	(a)	1.289	22	43.513	0
Villa Casimir	(b)	1.273	20	33.564	0
Vinea Domini	(b)	2.175	27	37.500	0
Stepping Stones Home & Care		5.893	80	232.380	0
Natorium	(b)	1.923	26	105.000	0
Stepping Stones Zwolle	(a)	1.770	24	50.880	0
Villa Nuova	(b)	2.200	30	76.500	0
Stichting Oosterlengte		7.360	120	110.250	0
LTS Winschoten	(a)	4.560	84	72.000	0
Verpleegcentrum Scheemda	(a)	2.800	36	38.250	0
Het Gouden Hart		4.202	45	109.737	0
HGH Harderwijk	(a)	4.202	45	109.737	0
Stichting Rendant		13.142	126	52.715	0
Nieuw Heerenhage	(a)	13.142	126	52.715	0

¹ De in de tabel aangeduide sites zijn eigendom van één van de volgende dochtervennootschappen: (a) Aedifica Nederland BV; (b) Aedifica Nederland 2 BV; (c) Aedifica Luxemburg I SCS; (d) Aedifica Luxemburg II SCS; (e) Aedifica Luxemburg III SCS; (f) Aedifica Luxemburg IV SCS; (g) Aedifica Luxemburg V SCS; (h) Aedifica Luxemburg VI SCS; (i) German Healthcare Real Estate I Beta Sàrl; (j) German Healthcare Real Estate II Gamma Sàrl; (k) Aedifica Residenzen Nord GmbH; (l) Aedifica Residenzen West GmbH; (m) Aedifica Residenzen 1 GmbH; (n) Aedifica Residenzen 2 GmbH; (o) Aedifica Residenzen 3 GmbH; (p) AED Maple Holdings Ltd; (q) AED Oak 1 Ltd; (r) AED Oak Acquisitions (Jersey); (s) AED Oak Acquisitions (Ottery); (t) Aedifica UK Ltd; (u) Chapp Acquisition Ltd; (v) Patient Properties (Holdings) Ltd; (w) Hof Van Bremdael NV. Alle andere sites zijn eigendom van Aedifica NV.

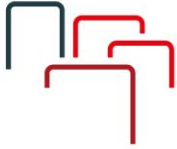
² Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

³ In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

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

1.2. Lopende projecten en renovaties

Alle projecten hieronder zijn voorverhuurd. Van het totale investeringsbudget werd reeds 36 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van de acquisitie van woonzorgcentrum BAVARIA Senioren- und Pflegeheim in Duitsland op 1 januari 2020 (5 miljoen €), woonzorgcentrum Wohnstift am Weinberg in Duitsland op 17 januari 2020 (10 miljoen €), woonzorgcentrum Am Parnassturm in Duitsland op 12 februari 2020 (4,5 miljoen €) en woonzorgcentrum Am Marktplatz in Duitsland op 12 februari 2020 (2 miljoen €), en de voltooiing van de bouwwerken aan zorgcampus Seniorenquartier Kaltenkirchen op 16 januari 2020 (15 miljoen €) (zie toelichting 12 van de geconsolideerde verkorte financiële staten).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Investing	Inv. op 31/12/2019	Nog uit te voeren	Commentaren
Lopende projecten		320	69	250	
Oplevering 2019/2020		75	48	27	
BE Kasteelhof	Senior Living Group	3	0	3	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
BE SLG - energiebesparingsproject	Senior Living Group	2	0	2	Energiebesparingsproject
DE Laurentiusplatz	Seniorenresidenz Laurentiusplatz	1	0	1	Renovatie van een woonzorgcentrum
DE Seniorenquartier Kaltenkirchen ³	EMVIA	15	11	3	Bouw van een zorgcampus
DE Residenz Zehlendorf	EMVIA	6	5	1	Renovatie van een woonzorgcentrum
DE Seniorenquartier Beverstedt ³	EMVIA	10	5	5	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	12	0	Bouw van een zorgresidentie
NL De Merenhoef	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	0	0	0	Uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis
NL De Statenhof	Ontzorgd Wonen Groep	2	1	1	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
NL Residentie Boldershof	Ontzorgd Wonen Groep	1	0	1	Renovatie van een woonzorgcentrum
NL Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	1	3	Bouw van een verpleeghuis
NL Het Gouden Hart Harderwijk ²	Het Gouden Hart	7	5	1	Bouw van een zorgvastgoedsite
NL Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	6	2	4	Herontwikkeling van een zorgvastgoedsite
NL Villa Casimir ²	Ontzorgd Wonen Groep	2	0	2	Herontwikkeling van een zorgresidentie
Oplevering 2020/2021		176	20	155	
BE De Duinpieper	Dorian groep	3	2	1	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
BE Sorgvliet	Senior Living Group	5	0	5	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
BE Résidence Aux Deux Parcs	Senior Living Group	3	2	2	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
BE Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	0	5	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
NL Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	2	18	Bouw van een zorgvastgoedsite
NL Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	0	9	Renovatie van een zorgvastgoedsite
NL Stepping Stones Zwolle ²	Stepping Stones Home & Care	5	0	5	Bouw van een zorgresidentie
NL Vinea Domini ²	Ontzorgd Wonen Groep	3	0	3	Herontwikkeling van een zorgresidentie
NL Villa Nuova ²	Stepping Stones Home & Care	5	0	5	Bouw van een zorgresidentie
DE Pflegecampus Plauen ²	Aspida	11	4	7	Bouw van een woonzorgcentrum
DE Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	2	13	Bouw van een zorgcampus
DE Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	1	12	Bouw van een zorgcampus
DE Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	1	14	Bouw van een zorgcampus
DE Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	0	15	Bouw van een zorgcampus
DE Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12	Bouw van een zorgcampus
DE Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	1	7	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum
DE Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	4	24	Bouw van een zorgcampus
Oplevering 2021/2022		46	1	45	
DE Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	0	15	Bouw van een zorgcampus
DE Quartier am Rathausmarkt	Residenc Management	15	1	15	Bouw van een woonzorgcentrum
NL Natatorium	Stepping Stones Home & Care	3	0	3	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
UK Burlington-projecten	Burlington	4	0	4	Uitbreiding van woonzorgcentra
UK MMCG - uitbreidingsprojecten	Maria Mallaband Care Group	8	0	8	Uitbreiding van woonzorgcentra
Oplevering 2023/2024		23	0	23	
DE Am Schäfersee	Vitanas	10	0	10	Renovatie van een woonzorgcentrum
DE Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5	Renovatie van een woonzorgcentrum
DE Rosengarten	Vitanas	8	0	8	Renovatie van een woonzorgcentrum
DE Am Tierpark	Vitanas	1	0	1	Renovatie van een woonzorgcentrum
Grondreserve		2	2	0	
BE Terrain Bois de la Pierre	-	2	2	0	-
Acquisities onder opschortende voorwaarden		45	0	45	
Oplevering 2019/2020		26	0	26	
DE Wohnstift am Weinberg	Cosiq	20	0	20	Acquisitie en renovatie van een woonzorgcentrum
DE BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	6	0	6	Acquisitie en renovatie van een woonzorgcentrum
Oplevering 2021/2022		7	0	7	
DE Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7	Bouw van een woonzorgcentrum
Oplevering 2023/2024		12	0	12	
DE Am Parnassturm	Vitanas	8	0	8	Acquisitie en renovatie van een woonzorgcentrum
DE Am Marktplatz	Vitanas	4	0	4	Acquisitie en renovatie van een woonzorgcentrum
Projecten onder opschortende voorwaarden		114	0	114	
Oplevering 2020/2021		71	0	71	
BE Uilenspiegel	Senior Living Group	2	0	2	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
BE Residentie van de Vrede	Vulpia	2	0	2	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
BE Rembertus	Armonea	12	0	12	Bouw van een woonzorgcentrum
DE Specht Gruppe (2020/2021) ³	EMVIA	36	0	36	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
NL Rendant Aldánstate	Stichting Rendant	20	0	20	Bouw van een zorgvastgoedsite
Oplevering 2021/2022		42	0	42	
DE Specht Gruppe (2021/2022) ³	EMVIA	42	0	42	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
TOTAAL PIPELINE		480	71	409	
Variatie van de reële waarde		-	-3	-	
Afrondingen		-	1	-	
Bedrag op de balans		69			

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2019 (1,1754 £/€).

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.

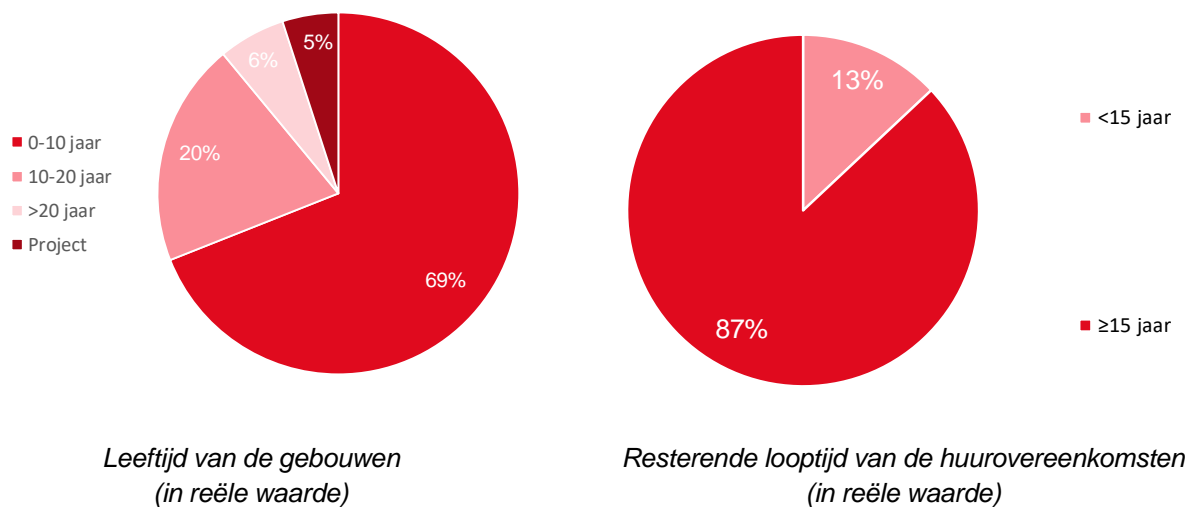
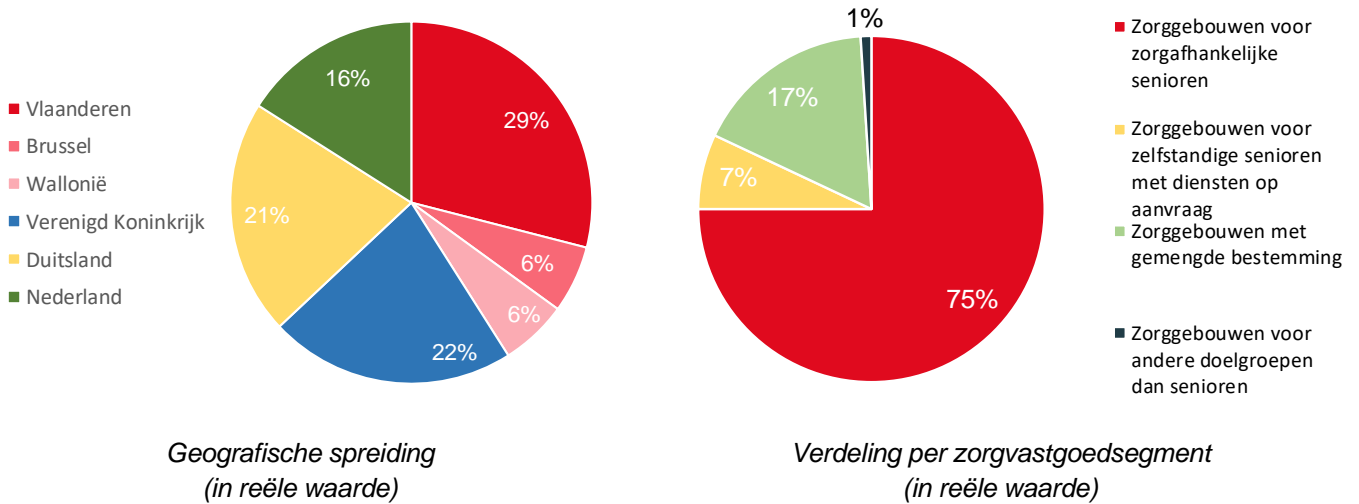


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

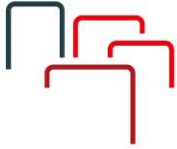
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 december 2019

2.1. Kerncijfers



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

De globale bezettingsgraad bedraagt 100%.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31/12/2019	30/06/2019
ZORGVASTGOED			290	100%	100%
België			79	38%	42%
	Senior Living Group ¹		28	13%	14%
		Ennea Rustoord VZW	1	0%	0%
		FDL Group GCV	1	1%	1%
		Foyer De Lork VZW	6	3%	3%
		Helianthus VZW	1	0%	0%
		Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW	1	0%	0%
		Home Residence du Plateau BVBA	1	1%	1%
		Les Jardins de la Mémoire VZW	1	0%	1%
		Prodivest BVBA	1	0%	0%
		Résidence Au Bon Vieux Temps NV	1	1%	1%
		Résidence Les Cheveux d'Argent NV	1	0%	0%
		Residentie Kasteelhof GCV	1	0%	0%
		Residentie Sporenpark BVBA	1	1%	1%
		Rustoord 't Hoge VZW	1	0%	0%
		Senior Living Group NV	8	4%	4%
		Seniorie de Maretak NV	1	0%	0%
		Wielant -Futuro GCV	1	0%	0%
	Armonea ²		20	11%	12%
		Armonea NV	8	5%	5%
		Citadelle Mosane BVBA	1	1%	1%
		Eyckenborgh VZW	2	1%	2%
		Gravenkasteel VZW	1	0%	0%
		Happy Old People BVBA	1	0%	0%
		Huize Lieve Moenssens VZW	5	2%	3%
		LDC De Wimilingen VZW	1	0%	0%
		Restel Flats BVBA	1	1%	1%
	Vulpia		12	7%	8%
		Oase VZW	3	2%	2%
		Vulpia Brussel VZW	1	0%	1%
		Vulpia Vlaanderen VZW	7	4%	5%
		Vulpia Wallonie VZW	1	0%	0%
	Orpea		9	5%	5%
		Château Chenois Gestion BVBA	3	1%	2%
		New Philip NV	3	1%	1%
		Parc Palace NV	1	1%	1%
		Progestimmob NV	1	1%	1%
		Résidence du Golf NV	1	1%	1%
	Andere		8	2%	3%
		Bremdael VZW	1	0%	0%
		Buitenhof VZW	1	0%	0%
		Hof van Schoten BVBA	1	1%	1%
		Le Château de Tintagel BVBA	1	0%	0%
		Andere	1	0%	0%
		Résidence Bois de la Pierre NV	1	0%	0%
		Résidence de la Houssière NV	1	0%	0%
		WZC Prinsenhof VZW	1	0%	0%
	Time for Quality		1	0%	0%
		Service Flat Residenties VZW	1	0%	0%
	Dorian Groep		1	0%	0%
		Fripomat BVBA	1	0%	0%

¹ Korian-groep.

² Colisée-groep.



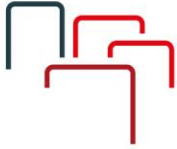
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31/12/2019	30/06/2019
Duitsland			67	21%	17%
	Vitanas		10	5%	3%
		Vitanas GmbH & Co. KGaA	10	5%	3%
	EMVIA		14	2%	1%
		Aventium Seniorenpflege GmbH	1	0%	0%
		Aventium Senioren-Wohnpark Hartha GmbH, GbR	1	0%	0%
		EMVIA	11	1%	1%
		Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	0%	0%
	Residenz Management		8	2%	2%
		Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	1%
		Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen GmbH Olpe	2	1%	1%
		Medeor Senioren-Residenz GmbH	1	0%	1%
		Sonnenhaus Saterland (Mevr. Henkel)	1	0%	0%
		Specht & Tegler	1	0%	0%
	Orpea		5	2%	2%
		Bonifatius Seniorendienste GmbH	1	0%	0%
		Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	1%	1%
		Seniorenresidenz Kierspe GmbH	1	0%	0%
	Azurit Rohr		5	2%	1%
		Azurit Rohr GmbH	5	2%	1%
	Alloheim		4	2%	2%
		AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen gGmbH	1	0%	1%
	Argentum		6	1%	1%
		Seniorenheim J.J. Kaendler GmbH	1	0%	0%
		Tannenhof Fachpflegeheime GmbH	4	1%	1%
		Argentum Holding GmbH	1	0%	0%
	Convivo		3	1%	1%
		Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	0%	0%
		Seniorenzentrum Haus am Jungfernstieg GmbH	1	0%	0%
		Seniorenresidenz Wiederitzsch GmbH	1	0%	0%
	Andere		2	1%	1%
		Schloss Bensberg Management GmbH	1	1%	1%
		Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%
	Casa Reha ¹		1	1%	0%
		Casa Reha Altenpflegeheim GmbH	1	1%	0%
	SARA		1	0%	0%
		SARA Seniorenresidenzen GmbH	1	0%	0%
	DPUW ²		1	0%	0%
		Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	0%	0%
	Cosiq		2	0%	0%
		Cosiq GmbH	1	0%	0%
		Pflegeteam Odenwald GmbH	1	0%	0%
	Johanniter		1	0%	0%
		Johanniter gGmbH	1	0%	0%
	Advita		1	0%	0%
		Zusammen Zuhause GmbH	1	0%	0%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	0%	0%
		DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	0%	0%
	Volkssolidarität		1	0%	0%
		Volkssolidarität Südthüringen e. V.	1	0%	0%
	Aspida		1	0%	0%
		Aspida GmbH	1	0%	0%

¹ Korian-groep.

² Colisée-groep.



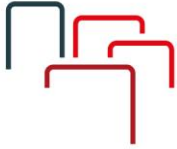
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31/12/2019	30/06/2019
Nederland			53	15%	14%
	Vitalis		3	3%	3%
		Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	3%	3%
	Ontzorgd Wonen Groep ¹		10	2%	3%
		Boeiend Huys Ouderenzorg BV	1	0%	0%
		European Care Residence Hotels and Resorts BV	4	1%	1%
		Herstelzorg Nederland BV	1	0%	0%
		Ontzorg Wonen Nederland BV	1	0%	0%
		Residentie Mariëndaal Facilitair BV	1	1%	1%
		Zorghuis Nederland Holding BV	1	0%	0%
		Zorghuis Roermond BV	1	0%	0%
		Zorghuis Smakt Facilitair BV	1	0%	0%
	NNCZ		5	2%	0%
		Noord Nederlandse Coöperatie van Zorgorganisaties	5	2%	2%
	Compartijn		6	2%	2%
		Compartijn Exploitatie BV	6	2%	2%
	Martha Flora		6	2%	2%
		Bronovo Martha Flora BV	1	0%	0%
		Martha Flora BV	2	0%	0%
		Martha Flora Bosch en Duin BV	1	0%	0%
		Martha Flora Hilversum BV	1	0%	0%
		Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
	Domus Magnus		4	1%	2%
		DM Benvenuta BV	1	0%	0%
		DM Molenenk BV	1	0%	1%
		DM Walgaerde BV	1	0%	0%
		Panta Rhei V BV	1	1%	1%
	Stepping Stones Home & Care ²		6	1%	1%
		Poort van Sachsen Weimar BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Leusden BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Zwolle BV	1	0%	0%
		Villa Spes Nostra BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care Holding BV	2	0%	0%
	Het Gouden Hart ¹		4	1%	1%
		Het Gouden Hart Driebergen BV	1	0%	0%
		Het Gouden Hart Kampen Holding BV	1	0%	0%
		Het Gouden Hart van Leersum BV	1	0%	0%
		HGH Wonen I BV	1	0%	0%
	Andere		1	1%	1%
		Stichting Zorggroep Noorderboog	1	1%	1%
	Stichting Nusantara		1	0%	0%
		Stichting Nusantara	1	0%	0%
	Stichting Oosterlengte		3	0%	0%
		Meerdere huurders	2	0%	0%
		Stichting Oosterlengte	1	0%	0%
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg		1	0%	0%
		Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Orpea		1	0%	0%
		September Nijverdal BV	1	0%	0%
	Omega		1	0%	0%
		Omega	1	0%	0%
	Stichting Rendant		1	0%	0%
		Stichting Rendant	1	0%	0%

¹ Korian-groep heeft in februari 2020 de exploitatie overgenomen van 12 Aedifica-sites die werden uitgebaat door Het Gouden Hart en de Ontzorgd Wonen Groep. Zie sectie 3.5 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

² Korian-groep.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31/12/2019	30/06/2019
Verenigd Koninkrijk			91	26%	27%
	Maria Mallaband		12	5%	5%
		Belvoir Vale Care Homes Ltd	1	1%	1%
		Countrywide Care	1	0%	0%
		MMCG (2) Ltd	9	4%	3%
		MMCG (3) Ltd	1	1%	1%
	Burlington		19	5%	5%
		Burlington Care (Yorkshire) Ltd	7	2%	2%
		Burlington Care Ltd	12	3%	3%
	Care UK		12	3%	3%
		Care UK Community Partnership Ltd	12	3%	3%
	Bondcare Group		12	3%	3%
		Bondcare (London) Ltd	9	2%	2%
		Ultima Care Centres (No 1) Ltd	3	2%	2%
	Andere		4	2%	2%
		Amore Elderly Care (Wednesfield) Ltd	1	0%	0%
		Athorpe Health Care Ltd	1	0%	0%
		Autism Care (UK) Ltd	1	1%	1%
		Burgess Care Ltd	1	1%	1%
	Renaissance		8	2%	2%
		Renaissance Care (No 1) Ltd	8	2%	2%
	Four Seasons		6	2%	2%
		Four Seasons (Beechcare) Ltd	1	1%	0%
		Four Seasons (DFK) Ltd	2	0%	1%
		Four Seasons (FJBK) Ltd	1	0%	0%
		Laurels Lodge Ltd	1	0%	0%
		Tamaris Management Services Ltd	1	0%	0%
	Brighterkind		3	1%	1%
		Brighterkind (Quercus) Ltd	1	0%	0%
		Highfields Care Home Ltd	1	0%	0%
		Four Seasons (DKF) Ltd	1	0%	0%
	Caring Homes		4	1%	1%
		Brooklyn House Ltd	1	0%	0%
		Guysfield House Ltd	1	0%	0%
		Sanford House Ltd	1	0%	0%
		Stour Sudbury Ltd	1	0%	0%
	Harbour Healthcare		4	1%	1%
		Harbour Healthcare 2 Ltd	4	1%	1%
	Halcyon Care Homes		1	1%	0%
		Halcyon Care Homes Ltd	1	1%	0%
	Majesticare		3	1%	1%
		Majesticare (Lashbook) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (Oak Lodge) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (The Mount) Ltd	1	0%	0%
	Select Healthcare		3	1%	1%
		DRB Healthcare Ltd	3	1%	1%
TOTAAL			290	100%	100%



3. De zorgvastgoedmarkt

3.1. België¹⁹

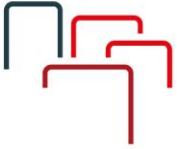
In België is het aantal ROB- en RVT-bedden in de loop van de voorbije jaren gestaag gegroeid tot ca. 150.000 eenheden die verspreid liggen over het hele land. Op basis van de demografische vooruitzichten en de stijging van de levensverwachting, blijkt dat de verhoging van het aanbod op termijn nog steeds niet tegemoet komt aan de vraag. De verdeling van de bedden tussen de verschillende types van uitbaters is in de loop van de jaren relatief stabiel gebleven. In Vlaanderen beheert de publieke sector ca. 30% van de bedden, de non-profit-sector ca. 37% en de private sector de overige 33%. In Wallonië beheert de publieke sector ca. 29% van de bedden, de non-profit-sector ca. 21% en de private sector de overige 50%. In Brussel ligt het aantal bedden dat door de private sector beheerd wordt hoger dan 60%. De professionalisering van de sector dwingt de private uitbaters ertoe zich te concentreren en te structureren, waardoor de drie grootste private spelers van het land (Colisée via Armonia, Orpea en Korian via Senior Living Group) vandaag meer dan 23.000 bedden beheren (bijna 17% van het totale aantal bedden in België).

Uit het meest recente cijfermateriaal blijkt dat de levensverwachting in België en Europa blijft stijgen en vandaag 78,2 jaar bedraagt voor mannen en 83,2 jaar voor vrouwen. Die stijging zal zich ook de komende jaren blijven voortzetten, waardoor in 2030 de levensverwachting 81 jaar zal bedragen voor mannen en 85,7 jaar voor vrouwen. Als de periode waarin ouderen met gezondheidsproblemen geconfronteerd worden stabiel blijft (ca. 15 jaar voor mannen en ca. 18 jaar voor vrouwen), zal de vooruitgang op het vlak van gezondheidszorg, domotica en thuiszorg een steeds belangrijkere rol spelen en ervoor zorgen dat vroegtijdige opnames in woonzorgcentra beperkt kunnen worden. Een opname in een woonzorgcentrum zou daardoor pas (gemiddeld) rond de leeftijd van 86 jaar gebeuren, terwijl de gemiddelde verblijfsduur stabiel blijft op 580 à 590 dagen. Toch lijkt de duur van het verblijf in woonzorgcentra licht af te nemen. Voor nieuwkomers bedraagt momenteel de gemiddelde verblijfsduur ongeveer 370 dagen.

Bovendien wijzen de meest recente demografische vooruitzichten van Eurostat erop dat de bevolkingsvergrijzing in Europa en België zich voortzet. Tegen 2030 zou daardoor in België het aantal personen van 80 jaar en ouder stijgen van 610.000 tot 790.000 (een stijging van 180.000 personen in 15 jaar, of 12.000 personen per jaar). Volgens de OESO loopt de behoefte aan zorg in woonzorgcentra recht evenredig met leeftijd. Vanaf een leeftijd van 75 jaar zou 25% van de ouderen behoefte hebben aan verzorging in woonzorgcentra, vanaf een leeftijd van 80 jaar zou dat aantal oplopen tot 30% à 40% en zelfs tot meer dan 50% vanaf een leeftijd van 85 jaar en ouder. Op basis van de demografische vooruitzichten en de cijfers van de OESO, kan er geschat worden dat er jaarlijks behoefte zou zijn aan 3.000 à 4.000 nieuwe bedden in woonzorgcentra. Daarbij dient te worden opgemerkt de nood aan bedden hoger is in Vlaanderen dan in Brussel en Wallonië.

In die context lijkt het logisch dat zorgvastgoed steeds meer interesse opwekt als vastgoedinvestering. De overeenkomsten die op (zeer) lange termijn met uitbaters gesloten worden, de geïndexeerde huurprijzen en de triple net huurcontracten zijn daarbij van doorslaggevend belang, zowel voor de GVV's die zich als eerste op die markt begeven hebben, als voor verzekeraars en pensioenfondsen. De belangrijkste elementen voor investeerders zijn dus de solvabiliteit van de uitbater en het gevoerde subsidiebeleid.

¹⁹ Op 3 februari 2020 in het Frans opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Cushman & Wakefield Belgium NV.



19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Sinds 2012 werd er jaarlijks gemiddeld meer dan 200 miljoen € geïnvesteerd in de Belgische zorgvastgoedsector (in 2015 en 2016 zelfs ca. 300 miljoen €). In 2019 heeft het volume van investeringen in Belgisch zorgvastgoed een recordhoogte bereikt van meer dan 480 miljoen €, met name door de acquisitie van omvangrijke portefeuilles door verschillende GVV's. De toenemende aantrekkingskracht van zorgvastgoedinvesteringen, de professionalisering van de uitbaters in de sector en de interestvoeten die nog steeds historisch laag zijn, hebben de voorbije jaren het rendementsniveau doen dalen. De initiële nettorendementen (op basis van triple net langetermijnovereenkomsten) die in 2011 en 2012 nog 6% bedroegen, zakten eind 2018 onder de drempel van 5%. Uit meest recente transacties van 2019 valt af te leiden dat het initiële nettorendement nog verder gedaald is tot 4,5%, het laagste niveau tot op heden. In die context worden de vereisten inzake de kwaliteit, de polyvalentie en, meer algemeen, de duurzaamheid van investeringen steeds belangrijker.

Om de flexibiliteit en de complementariteit van het vastgoed te verhogen, werden er de voorbije jaren verschillende initiatieven genomen om de huisvesting van verschillende groepen zorgbehoevende personen samen te brengen (of het nu gaat om assistentiewoningen, huisvesting voor jongeren met een beperking, enz.).

Op basis van de demografische vooruitzichten en het specifieke karakter van de zorgvastgoedsector, lijkt het duidelijk dat de markt voor investeringen het ook in de loop van de komende jaren goed zal blijven doen. Die markt zal mogelijk nieuwe spelers aantrekken, maar zal in elk geval de positie van de reeds gevestigde spelers bevestigen, aangezien zij al over een grondige kennis van de sector beschikken. Tijdens de komende maanden wordt er geen daling van het rendementsniveau verwacht.

3.2. Duitsland²⁰

De Duitse zorgmarkt is een groeimarkt. Volgens het Statistisches Bundesamt telt Duitsland momenteel meer dan drie miljoen personen die zorgbehoevend zijn volgens de voorwaarden van de Duitse socialezekerheidswetgeving. Er wordt verwacht dat tijdens de komende jaren het aandeel van de zorgbehoevenden binnen de gehele bevolking significant zal toenemen. Volgens de meest recente gegevens van eind 2017 telt Duitsland ongeveer 82,8 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17,7 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar en van wie in totaal 3,4 miljoen personen zorgbehoevend zijn. Van die 3,4 miljoen zorgbehoevenden worden 2,6 miljoen personen (76%) thuis verzorgd, in de meeste gevallen gebeurt dat door familieleden (68%) of thuiszorgdiensten (32%). 818.000 zorgbehoevenden verblijven voltijds in woonzorgcentra. Tegen 2030 zouden er 3,5 miljoen personen zorgbehoevend zijn, maar er wordt verwacht dat het aantal familieleden dat op een informele manier zorg verstrekt, zal dalen. Dat is een gevolg van de ontwikkelingen binnen de demografische structuur van de samenleving, veranderende familiestructuren, grotere afstanden tussen de woningen van familieleden en een toename van het aantal werkende vrouwen van hogere leeftijd. De vergrijzing van de bevolking zal nog toenemen door de vergrijzing van de generatie babyboomers (geboren tussen 1956 en 1965) die 60 geworden zijn of 60 zullen worden in de komende jaren. Daardoor zal ook de specifieke huisvestingsbehoefte voor senioren in de komende decennia toenemen.

Eind 2018 waren er in Duitsland ca. 952.000 bedden beschikbaar in meer dan 14.400 woonzorgcentra, waarvan 94% bestemd is voor senioren en 6% bestemd is voor personen met een beperking, psychische problemen of een terminale ziekte. Die woonzorgcentra worden uitgebaut door operatoren zonder winstoogmerk (ca. 53%), private operatoren (ca. 42%) of publieke operatoren (ca. 5%).

²⁰ Op 4 januari 2020 in het Engels opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van CBRE GmbH.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Volgens verschillende marktanalyses zou de woonzorgcentrumcapaciteit tegen 2030 met ca. 340.000 bedden moeten toenemen. De vergrijzing van de bevolking biedt aldus aanzienlijke groei- en consolidatieperspectieven in de sector van de collectieve zorghuisvesting in Duitsland.

In 2019 bedroeg het investeringsvolume in de Duitse zorgvastgoedmarkt ca. 2,1 miljard €. Dat volume werd voor het grootste deel geïnvesteerd in woonzorgcentra (ca. 1,2 miljard €), gevolgd door senioren- en aanleunwoningen (470 miljoen €), medische centra (263 miljoen €) en ziekenhuizen (135 miljoen €). Met een transactievolume van 757 miljoen € was het vierde trimester van 2019 het sterkste laatste kwartaal ooit op de Duitse zorgvastgoedmarkt. De transacties werden voornamelijk gerealiseerd door internationale investeerders, die verantwoordelijk waren voor 62% (ca. 1,3 miljoen €) van het totale transactievolume. Investeerders uit Europese landen waren bijzonder actief en namen 92% van het totale transactievolume voor hun rekening (38% van het totaal kwam van investeerders uit Duitsland, gevolgd door investeerders uit Frankrijk (33%) en België (10%)).

Eind 2019 daalde het 'prime' nettorendement voor woonzorgcentra met 0,25% tot 4,50%. Zorgvastgoed wordt nog steeds beschouwd als een duurzame en gangbare activacategorie, waarvoor sporadisch al transacties geregistreerd worden met een rendement van minder dan 5%. Bovendien worden zorgvastgoedsites minder snel verouderd verklaard dankzij een hogere kwaliteit van de gebouwen in vergelijking met het verleden, waardoor de risicopremie voor zorgvastgoed als activacategorie blijft dalen.

In 2020 zal de grote belangstelling van investeerders in zorgvastgoed blijven voortduren en alleen worden afgeremd door de beschikbaarheid van vastgoed op de markt. De mogelijkheden voor het bouwen en creëren van nieuwe woonzorgcentrumcapaciteit zijn voor alle spelers op de markt beperkt, of het nu gaat om uitbaters, ontwikkelaars, investeerders of de maatschappij. Eén van de verklaringen daarvoor is het gebrek aan bouwgrond. In vergelijking met andere vastgoedtypes zijn de hoge kosten van bouwgrond en bouwwerken vaak niet economisch rendabel in het geval van zorgvastgoed. Toch heeft het gebrek aan bouwgrond ook een positief effect: uitbaters investeren opnieuw meer in bestaande sites en renovaties. In 2019 werd er ca. 400 miljoen € geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten of gerenoveerde gebouwen, wat overeenkomt met ca. 19% van het totale volume van zorgvastgoedinvesteringen.

3.3. Nederland²¹

Nederland heeft in 2019 een bevolkingsomvang van ca. 17,4 miljoen inwoners. De bevolkingsomvang zal volgens het Centraal Bureau van de Statistiek licht groeien tot 18,3 miljoen in 2040. Of de bevolkingsomvang daarna nog blijft groeien is onzeker. Zeker is dat het aantal ouderen in deze periode fors toeneemt. Van 3,3 miljoen 65-plussers tot 4,8 miljoen in 2040 (26% van de bevolking). En van 0,8 miljoen 80-plussers tot 1,6 miljoen in 2040 (9%). Zo'n 20% van deze groep heeft zorg nodig, ruim 5% heeft zware zorg nodig zoals die in een verpleeghuis wordt aangeboden. Dit zijn vooral mensen met een psychogeriatrische indicatie (dementie). Dat aantal zal volgens 'Alzheimer Nederland' tot 2040 meer dan verdubbelen. Daarmee is de ouderenzorg in Nederland een 'groeimarkt' bij uitstek.

Een steeds groter deel van deze mensen kiest niet voor een reguliere zorginstelling maar voor zorg aan huis of voor een particuliere woonzorglocatie (zoals de woonzorglocaties van Domus Magnus, Martha Flora, Het Gouden Hart, Compartijn en Stepping Stones). Dat heeft te maken met de volgende factoren:

²¹ Op 16 januari 2020 in het Nederlands opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, DTZ Zadelhoff VOF.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- toename van het aantal vermogende en hoger opgeleide ouderen;
- scheiden van wonen en zorg in de bekostiging, dus meer keuzevrijheid;
- de hoge eigen bijdrage voor de reguliere zorginstellingen;
- hogere eisen door de huidige generatie ouderen en hun kinderen;
- eenzijdig aanbod in de huidige reguliere zorginstellingen.

De Nederlandse particuliere zorgaanbieders spelen in op deze trends. Inmiddels zijn er ca. 300 locaties en de verwachting is dat er tot 2025 nog tientallen particuliere woonzorglocaties hun deuren zullen openen in Nederland. Uit die groei blijkt dat een steeds groter wordende groep ouderen kwaliteit wil en ook kan betalen.

Gemiddeld beschikt een particuliere woonzorglocatie over ca. 24 wooneenheden. Dat is de kracht en het onderscheidingsvermogen ten opzichte van de verpleeghuizen en serviceflats met aantallen van 60 tot 200 bewoners. De verschillende particuliere woonzorglocaties worden uitgebaat door ca. 85 exploitanten. Daarbij valt op dat met name het aantal particuliere woonzorgaanbieders met meer dan 15 vestigingen in afgelopen jaren sterk is gestegen.

3.4. Verenigd Koninkrijk²²

Het Verenigd Koninkrijk is een van de grootste markten in Europa en beschikt over interessante parameters voor investeringen in zorgvastgoed. Er wordt verwacht dat het aantal senioren in het VK aanzienlijk zal toenemen. Dat geldt in het bijzonder voor het aantal personen ouder dan 80 jaar, dat naar verwachting meer dan zal verdubbelen tegen 2050. Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal naar verwachting in de nabije toekomst de vraag naar zorgvastgoed gevoelig verhogen en biedt gunstige vooruitzichten voor de bezettingsgraden. Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de seniorenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 15% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor 21,8%, wat de versnippering van de sector buiten het topsegment benadrukt.

Woonzorgcentrumuitbaters in het VK worden gereguleerd en moeten een goedkeuring verkrijgen van de toezichthouder vóór en tijdens hun activiteiten. De toezichthouder controleert de woonzorgcentra op regelmatige basis en maakt haar rapporten publiek beschikbaar.

De seniorenzorgmarkt in het VK wordt gefinancierd door een mix van publieke middelen ('Local Authorities' en National Health Services) en private middelen ('self-payers'). Het aandeel van residenten die hun verblijf financieren met private middelen is de voorbije jaren het snelst gestegen en vertegenwoordigt 45% van de hele markt. Personen die aan voorwaarden voldoen met betrekking tot zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie sociale zorgdiensten bekomen bij 'Local Authorities'. Het aandeel van residenten dat door 'Local Authorities' gefinancierd wordt, vertegenwoordigt gemiddeld 46% van de markt. De National Health Services financieren senioren met primaire zorgbehoeften en vertegenwoordigen 9% van de markt.

De rendementen blijven gespreid: prime-vastgoed daalt tot minder dan 4%, terwijl vastgoed in het middensegment een rendement van 7% of meer heeft. Ondanks de gefragmenteerde samenstelling van de markt en het overwicht van eigenaars-uitbaters, blijven REITS en beursgenoteerde vastgoedbedrijven qua volume de belangrijkste kopers.

²² Op 21 januari 2020 in het Engels opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Tom Robinson BA MSc.



4. Verslag van de waarderingdeskundigen²³

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op 31 december 2019 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de zeven waarderingdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²⁴) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

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

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

Op basis van de zeven schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 2.635.736.655 €²⁵ op 31 december 2019, waarvan 2.566.917.703 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁶. De portefeuille is momenteel volledig verhuurd en dus voor 100% bezet. De contractuele huurgelden bedragen 151.031.628 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,88% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden en omgerekend in euro op basis van de wisselkoers op 31 december 2019 (1,1754 £/€; koers van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal).

²³ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV en Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

²⁴ De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

²⁵ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

²⁶ De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, maar zonder de projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Op 31 december 2019:

- bedrag de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België 1.056.936.866 €, waarvan 1.050.400.914 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 57.200.346 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,45% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedrag de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland 578.840.000 €, waarvan 543.492.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 31.404.329 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,78% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedrag de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland 428.820.000 €, waarvan 401.885.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 22.930.082 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,71% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedrag de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk 485.911.000 £ (100% vastgoedbeleggingen in exploitatie). De contractuele huurgelden bedragen 33.602.919 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,92% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

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

Opinie van de Cushman & Wakefield Belgium NV²⁷:

De reële waarde op 31 december 2019 van het door Cushman & Wakefield Belgium NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 536.791.500 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten²⁸) op 550.596.000 €.

Christophe Ackermans (BVBA)
22 januari 2020

Opinie van Deloitte Consulting & Advisory CVBA²⁷:

De reële waarde op 31 december 2019 van het door Deloitte Consulting & Advisory CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 520.145.366 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten²⁸) op 533.149.000 €.

Frédéric Sohet en Patricia Lannoije
22 januari 2020

²⁷ De waarderingsdeskundige heeft enkel een gedeelte van de portefeuille van Aedifica gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundige tekent enkel voor de juistheid van de cijfers van de door hem gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

²⁸ De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen de Belgische vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang de gewesten waar deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Opinie van CBRE GmbH²⁷:

De reële waarde op 31 december 2019 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 494.480.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten²⁹) op 529.052.836 €.

Sandro Höselbarth en Tim Schulte
22 januari 2020

Opinie van Jones Lang LaSalle SE²⁷:

De reële waarde op 31 december 2019 van het door Jones Lang LaSalle SE gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 84.360.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten²⁹) op 91.186.000 €.

Peter Tölzel
22 januari 2020

Opinie van DTZ Zadelhoff VOF²⁷:

De reële waarde op 31 december 2019 van het door DTZ Zadelhoff VOF gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 368.140.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁰) op 384.240.000 €.

Paul Smolenaers en Fabian Pouwelse
22 januari 2020

Opinie van Savills Consultancy BV²⁷:

De reële waarde op 31 december 2019 van het door Savills Consultancy BV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 60.680.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁰) op 63.080.000 €.

Martijn Onderstal en Jorn Damhuis
22 januari 2020

Opinie van Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd²⁷:

De reële waarde op 31 december 2019 van het door Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 485.911.000 £ (571.139.789 € op basis van de wisselkoers van 1,1754 £/€ op 31 december 2019; koers van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal) en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³¹) op 518.003.475 £ (608.861.285 € op basis van de wisselkoers van 1,1754 £/€ op 31 december 2019; koers van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal).

Tom Robinson en Martin Robb
22 januari 2020

²⁹ Voetnoot 28 is niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen.

³⁰ Voetnoot 28 is niet van toepassing op de gebouwen in Nederland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Nederland toepasselijke aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen.

³¹ Voetnoot 28 is niet van toepassing op de gebouwen in het Verenigd Koninkrijk. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in het Verenigd Koninkrijk toepasselijke aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen. De investeringswaarde komt overeen met de brutowaarde vóór aftrek van de SDLT (Stamp Duty Land Tax) en professionele kosten.



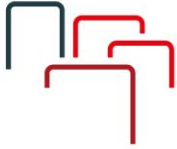
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

V. Geconsolideerde verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2019	31/12/2018
I. Huurinkomsten		71.970	50.798
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-591	8
Nettohuurresultaat		71.378	50.806
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	50
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		311	747
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-311	-747
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		63	-598
Vastgoedresultaat		71.441	50.258
IX. Technische kosten		-136	-722
X. Commerciële kosten		-29	-218
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		0	-81
XII. Beheerkosten vastgoed		-1.850	-846
XIII. Andere vastgoedkosten		-351	-197
Vastgoedkosten		-2.366	-2.064
Operationeel vastgoedresultaat		69.075	48.194
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-9.000	-6.083
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-7	24
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		60.068	42.135
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1.268	-70
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		19.980	13.095
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	-132
Operationeel resultaat		81.315	55.028
XX. Financiële opbrengsten		-10	391
XXI. Netto-interestkosten		-8.553	-7.542
XXII. Andere financiële kosten		-1.869	-1.483
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	3.418	-187
Financieel resultaat		-7.014	-8.821
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		2.597	0
Resultaat voor belastingen		76.898	46.207
XXV. Vennootschapsbelasting		-7.545	-2.683
XXVI. Exit taks		-52	-541
Belastingen		-7.597	-3.224
Nettoresultaat		69.301	42.983
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		127	4.215
Aandeelhouders van de groep		69.174	38.768
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8	2,81	2,12
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8	2,81	2,12



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
I. Nettoresultaat	69.301	42.983
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	2.390	-1.810
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	19.700	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	554	7.472
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	91.945	48.645
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	127	4.215
Aandeelhouders van de groep	91.818	44.430

3. Geconsolideerde balans

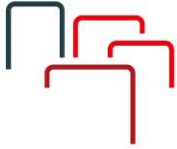
ACTIVA (x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2019	30/06/2019
I. Vaste activa			
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa		474	407
C. Vastgoedbeleggingen	4	2.627.468	2.315.709
D. Andere materiële vaste activa		3.305	1.326
E. Financiële vaste activa		25.068	307
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		115	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		35.853	33.931
Totaal vaste activa		2.692.283	2.351.680
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	4	8.268	5.240
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		9.206	11.216
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2.202	1.257
F. Kas en kasequivalenten	6	14.980	15.405
G. Overlopende rekeningen		1.916	1.329
Totaal vlottende activa		36.572	34.447
TOTAAL ACTIVA		2.728.856	2.386.127



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2019	30/06/2019
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	5	624.713	624.713
B. Uitgiftepremies		565.068	565.068
C. Reserves		208.187	116.271
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		286.852	171.274
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-85.918	-40.977
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-22.020	-24.960
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-25.901	-18.991
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		8.225	-4.573
g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteit		2.809	-4.093
h. Reserve voor eigen aandelen		0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-9.463	-3.824
m. Andere reserves		4.350	796
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		49.253	41.619
D. Nettoresultaat van het boekjaar		69.174	123.497
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1.467.142	1.429.549
II. Minderheidsbelangen		4.450	103
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.471.592	1.429.652
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	6	756.250	584.193
a. Kredietinstellingen		741.281	569.226
c. Andere		14.969	14.967
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		49.185	52.774
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7	42.705	48.170
b. Andere		6.480	4.604
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		15.696	11.848
Totaal langlopende verplichtingen		821.131	648.815
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	8	406.640	272.317
a. Kredietinstellingen		181.640	172.317
c. Andere		225.000	100.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9	496	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		24.941	27.044
a. Exit taks		1.125	3.106
b. Andere		23.816	23.938
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		4.055	8.299
Totaal kortlopende verplichtingen		436.132	307.660
TOTAAL VERPLICHTINGEN		1.257.263	956.475
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.728.856	2.386.127



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	69.174	38.768
Minderheidsbelangen	127	4.215
Belastingen	7.597	2.683
Afschrijvingen	626	156
Waardeverminderingen	590	-9
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-19.980	-13.095
Gerealiseerde nettomeerwaarden	-1.268	70
Financieel resultaat	8.222	9.375
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten ^o	-3.773	0
Depreciatie van goodwill	0	0
Variaties in de reële waarde van deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	-1.922	0
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	1.420	-3.065
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	-9.469	-151
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	-571	-62
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	-264	-4.227
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	-4.244	425
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	46.265	35.083
Betaalde belastingen	-5.703	-4.953
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	40.562	30.130
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-67	-34
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-218.018	-164.316
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-461	235
Nettovariatie van materiële vaste activa in financiële huur (IFRS 16) ^{oo}	-2.144	0
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-1.583	-44.561
Verkoop van vastgoedbeleggingen	6.388	64.986
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	-23.753	-3
Netto-investeringen in overige vaste activa	-47.733	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-287.371	-143.693
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ^{ooo}	0	0
Verkoop van eigen aandelen	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar	-54.388	-28.206
Nettovariatie van bankkredietlijnen	298.156	90.427
Nettovariatie van schulden van financiële huur (IFRS 16) ^{oo}	2.194	0
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	191	99.696
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	231	-8.788
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen ^{oooo}	0	-13.030
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen ^{oooo}	0	-29.941
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	246.384	110.158
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	-425	-3.405
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	15.405	10.589
Totale kasstroom van de periode	-425	-3.405
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	14.980	7.184

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

^{oo} De inwerkingtreding van IFRS 16 veroorzaakt een evenredige stijging van de materiële vaste activa in financiële huur en de schulden van financiële huur, dewelke geen reële kasstroom bevatten.

^{ooo} Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

^{oooo} Op 31 december 2019 zijn de terugbetalingen van financiële schulden of behoeften aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen inbegrepen in de kasstromen uit investeringsactiviteiten onder de lijn 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie'.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	1/07/2018	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en afrotings- verschil	31/12/2018
Kapitaal	465.126	0	6.262	0	0	0	0	471.388
Uitgiftepremies	297.569	0	11.034	0	0	0	1	308.604
Reserves	107.097	0	0	0	5.663	26.354	3	139.117
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	153.582	0	0	0	0	22.256	0	175.838
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-37.953	0	0	0	0	-6.792	-1	-44.746
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-16.436	0	0	0	-1.256	-11	0	-17.703
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-17.659	0	0	0	0	-1.332	0	-18.991
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-1.311	0	0	0	0	-2.513	0	-3.824
<i>m. Andere reserves</i>	-1.957	0	0	0	6.919	1.957	-1	6.918
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	28.831	0	0	0	0	12.789	-1	41.619
Resultaat van het boekjaar	71.855	0	0	0	38.768	-71.855	0	38.768
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	941.647	0	17.296	0	44.431	-45.501	-2	957.871
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	4.215	0	58.509	62.724
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	941.647	0	17.296	0	48.646	-45.501	58.507	1.020.595



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

(x 1.000 €)	1/07/2019	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en afrondings- verschil	31/12/2019
Kapitaal	624.713	0	0	0	0	0	0	624.713
Uitgiftepremies	565.068	0	0	0	0	0	0	565.068
Reserves	116.271	0	0	0	22.644	69.272	0	208.187
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	171.274	0	0	0	0	115.578	0	286.852
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-40.977	0	0	0	0	-44.941	0	-85.918
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-24.960	0	0	0	2.944	-4	0	-22.020
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-18.991	0	0	0	0	-6.910	0	-25.901
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-4.573	0	0	0	12.798	0	0	8.225
<i>g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten</i>	-4.093	0	0	0	6.902	0	0	2.809
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-3.824	0	0	0	0	-5.639	0	-9.463
<i>m. Andere reserves</i>	796	0	0	0	0	3.554	0	4.350
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	41.619	0	0	0	0	7.634	0	49.253
Resultaat van het boekjaar	123.497	0	0	0	69.174	-123.497	0	69.174
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.429.549	0	0	0	91.818	-54.225	0	1.467.142
Minderheidsbelangen	103	0	0	0	127	0	4.220	4.450
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.429.652	0	0	0	91.945	-54.225	4.220	1.471.592



6. Toelichtingen

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in de geconsolideerde verkorte financiële staten de ‘Vennootschap’ of de ‘moedermaatschappij’ genoemd) is een naamloze vennootschap met het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht (gereguleerde vastgoedvennootschap). De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd:

Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

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

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

De geconsolideerde verkorte financiële staten op 31 december 2019 werden door de raad van bestuur goedgekeurd op 18 februari 2020.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

De geconsolideerde verkorte financiële staten dekken de periode van 1 juli tot 31 december 2019. Ze zijn opgesteld volgens de ‘International Financial Reporting Standards’ (‘IFRS’) en in het bijzonder de IAS 34-norm ‘Tussentijdse financiële verslaggeving’. Die standaarden bevatten de bijhorende normen en interpretaties zoals gepubliceerd door de ‘International Accounting Standards Board’ (‘IASB’) en ‘International Financial Reporting Interpretations Committee’ (‘IFRIC’), voor zover ze van toepassing zijn op de activiteiten van de Groep en effectief zijn voor de boekjaren die starten op of na 30 juni 2019. De geconsolideerde verkorte financiële staten zijn ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De geconsolideerde verkorte financiële staten zijn opgesteld in euro en worden in duizenden euro's voorgesteld.

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

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- nieuwe IFRS-norm 16 'Lease-overeenkomsten':
IFRS 16 voorziet een globaal model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding heeft deze standaard IAS 17 'Lease-overeenkomsten' en de daarmee gepaard gaande interpretaties vervangen. IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijnleases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 'Lease-overeenkomsten' met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dat wil zeggen dat leasinggevers de lease-overeenkomsten moeten blijven classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.
Aangezien Aedifica nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, zal IFRS 16 geen materiële impact hebben op de geconsolideerde jaarrekeningen. In de beperkte gevallen waar Aedifica de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de Groep, enz.), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de statutaire en geconsolideerde jaarrekening. Het totale bedrag dat geactiveerd wordt als gevolg van de toepassing van IFRS 16, komt overeen met de netto reële waarde van de bedrijfswagens en het gebouw dat door de Groep als kantoor gebruikt wordt. De impact op de geconsolideerde balans op 31 december 2019 bedraagt 2,1 miljoen €. Die waarde wordt lineair afgeschreven over de looptijd van de contracten. Daarvoor is een schuld die overeenstemt met de netto courante waarde geboekt. Die schuld wordt afgeschreven via de 'effectieve-rentemethode'.

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 juli 2020 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervoegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 23 januari 2020):

- nieuwe IFRS-norm 14 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- nieuwe IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten' (toepasbaar vanaf 1 juli 2021, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- 'Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards' gepubliceerd in maart 2019 (toepasbaar vanaf 1 juli 2020);
- wijziging van de IFRS-norm 3 'Bedrijfscombinaties' (toepasbaar vanaf 1 juli 2020, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IFRS-normen 9 en 7 en van de IAS-norm 39 'Interest Rate Benchmark Reform' (toepasbaar vanaf 1 juli 2020);
- wijziging van de IAS-normen 1 en 8 'Definitie van het begrip 'Materieel'' (toepasbaar vanaf 1 juli 2020).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 3: Gesegmenteerde informatie van het operationeel resultaat

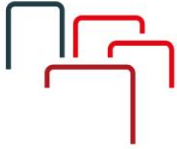
Naar aanleiding van de desinvesteringen die werden uitgevoerd in de loop van het boekjaar 2018/2019 en Aedifica's focus op zorgvastgoed, werd beslist om de gesegmenteerde informatie van het operationeel resultaat aan te passen en geografisch in te delen vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2019 gestart is.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

31 december 2019

(x 1.000 €)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
Huurinkomsten (a)	28.454	13.549	10.910	19.056	0	0	71.970
Nettohuurresultaat (b)	28.417	13.545	10.910	18.506	0	0	71.378
Vastgoedresultaat (c)	28.419	13.537	10.979	18.506	0	0	71.441
Operationeel vastgoedresultaat (d)	28.433	12.911	10.546	17.185	0	0	69.075
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	28.433	12.912	10.545	17.185	-9.007	0	60.068
Operationele marge* (d)/(b)							97%
Exploitiatiemarge* (e)/(b)							84%
Operationele kosten* (e)-(b)							11.310
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.042.133	547.992	397.385	571.140	-	-	2.558.650
Projectontwikkelingen	6.536	35.348	26.935	-	0	-	68.819
VASTGOEDBELEGGINGEN							0
Activa bestemd voor verkoop	8.268	0	0	0	-	-	8.268
Andere activa	-	-	-	-	93.119	-	93.119
TOTAAL ACTIVA							2.728.856

31 december 2019

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	71.970	0	0	0	0	71.970
Nettohuurresultaat (b)	71.378	0	0	0	0	71.378
Vastgoedresultaat (c)	71.441	0	0	0	0	71.441
Operationeel vastgoedresultaat (d)	69.075	0	0	0	0	69.075
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	69.075	0	0	-9.007	0	60.068
Operationele marge* (d)/(b)						97%
Exploitiatiemarge* (e)/(b)						84%
Operationele kosten* (e)-(b)						11.310
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.558.650	0	0	0	0	2.558.650
Projectontwikkelingen	68.819	0	0	0	0	68.819
VASTGOEDBELEGGINGEN						2.627.469
Activa bestemd voor verkoop	8.268	0	0	0	0	8.268
Andere activa	0	0	0	93.119	0	93.119
TOTAAL ACTIVA						2.728.856



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

31/12/2018

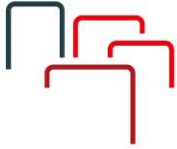
(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	43.519	5.182	2.105	0	-8	50.798
Nettohuurresultaat (b)	43.514	5.195	2.105	0	-8	50.806
Vastgoedresultaat (c)	43.379	4.786	2.101	0	-8	50.258
Operationeel vastgoedresultaat (d)	42.352	3.755	2.095	0	-8	48.194
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	42.261	3.766	2.094	-5.986	0	42.135
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitiemarge* (e)/(b)						83%
Operationele kosten* (e)-(b)						8.671
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.619.427	215.439	66.710	-	-	1.901.576
Projectontwikkelingen	57.333	-	-	-	-	57.333
VASTGOEDBELEGGINGEN						1.958.909
Activa bestemd voor verkoop	5.220	0	0	-	-	5.220
Andere activa	-	-	-	63.396	-	63.396
TOTAAL ACTIVA						2.027.525

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

Toelichting 4: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2018	1.701.280	35.183	1.736.463
Verwervingen	698.727	13.424	712.151
Verkoop	-291.407	0	-291.407
Geactiveerde interestlasten	0	1.083	1.083
Geactiveerde personeelskosten	0	92	92
Andere geactiveerde kosten	6.413	101.191	107.604
In exploitatie opgenomen	86.441	-86.441	0
Variatie van de reële waarde	76.382	-13.065	63.317
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-12.162	-262	-12.424
Activa bestemd voor verkoop	-1.170	0	-1.170
BOEKWAARDE OP 30/06/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
BOEKWAARDE OP 1/07/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
Verwervingen	222.283	1.524	223.807
Verkoop	-5.120	0	-5.120
Geactiveerde interestlasten	0	502	502
Geactiveerde personeelskosten	0	30	30
Andere geactiveerde kosten	8.367	39.013	47.381
In exploitatie opgenomen	16.322	-16.322	0
Variatie van de reële waarde	27.114	-7.134	19.980
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	28.208	0	28.208
Activa bestemd voor verkoop	-3.028	0	-3.028
BOEKWAARDE OP 31/12/2019	2.558.650	68.818	2.627.469

Naast de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen die in de balans zijn opgenomen op lijn 'I.C. Vastgoedbeleggingen' onder de vaste activa, bevat de balans eveneens vastgoed op lijn 'II.A. Activa bestemd voor verkoop' onder de vlottende activa, ten bedrage van 8.268 k€. Het betreft vastgoed in België dat verkocht zal worden (Prinsenhof in Koersel).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

VERWERVINGEN	Land	Waarde van de gebouwen [°] (in miljoen €)	Rechtspersonen- register	Verwervings- datum ^{°°}	Wijze van integratie
Rumah Saya	Nederland	11	-	9/07/2019	Verwerving van gebouw
Residentie La Tour	Nederland	3	-	9/07/2019	Verwerving van land en project via Aedifica Nederland 2 BV
Villa Casimir	Nederland	1	-	9/07/2019	Verwerving van land en project via Aedifica Nederland 2 BV
Haus Steinbachhof	Duitsland	16	-	9/07/2019	Verwerving van gebouw
Seniorenhaus Wiederitzsch	Duitsland	6	-	9/07/2019	Verwerving van gebouw
Seniorenwohnpark Hartha	Duitsland	12	-	9/07/2019	Verwerving van gebouw
Zur alten Linde	Duitsland	7	-	9/07/2019	Verwerving van gebouw
Vinea Domini	Nederland	1	-	7/08/2019	Verwerving van land en project via Aedifica Nederland 2 BV
Wolfsbos	Nederland	13	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
De Vecht	Nederland	11	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
De Kaap	Nederland	9	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
Krakeel	Nederland	8	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
WZC Beatrix	Nederland	4	-	28/08/2019	Verwerving van gebouw
Seniorenzentrum Weimar	Duitsland	17	-	1/10/2019	Verwerving van gebouw
Haus Wellengrund	Duitsland	3	-	1/11/2019	Verwerving van gebouw
Natorium	Nederland	2	-	28/11/2019	Verwerving van gebouw
Villa Nuova	Nederland	2	-	29/11/2019	Verwerving van gebouw
Aedifica Residenzen West GmbH	Duitsland	18	HRB206932	17/12/2019	Verwerving van aandelen
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Duitsland	5	HRB32638	17/12/2019	Verwerving van aandelen
German Healthcare Real Estate I Beta SàRL (AL VII)	Duitsland	37	B1117448	17/12/2019	Verwerving van aandelen
German Healthcare Real Estate II Gamma SàRL (AL VIII)	Duitsland	22	B1117437	17/12/2019	Verwerving van aandelen
Hazel End Care Home	Verenigd Koninkrijk	15	-	17/12/2019	Verwerving van gebouw
TOTAAL		222			

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

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

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

VERKOPEN	Land	Verkoopprijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
De Statenhof Hoogbouw, gelegen Bachstraat 590 te Leiden	Nederland	6,5	13/12/2019
TOTAAL		6,5	



Toelichting 5: Kapitaal

Sinds het begin van het boekjaar is het kapitaal geëvolueerd als volgt:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	18.200.829	480.280
Kapitaalverhoging van 20 november 2018	240.597	6.349
Kapitaalverhoging van 7 mei 2019	6.147.142	162.209
Kapitaalverhoging van 20 juni 2019	12.590	332
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	24.601.158	649.170
Kapitaalverhoging	0	0
Situatie op het einde van het boekjaar	24.601.158	649.170

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

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 31 december 2019, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 juli 2019)³². Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

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

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

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 22 oktober 2019, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 75% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 22 oktober 2019, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 10% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 22 oktober 2019, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b.

³² De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele kennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 5 juli 2019.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;
met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 649.170.038,59 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 22 oktober 2019.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

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

Op 31 december 2019 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 324.585.019,29 € voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 486.877.528,84 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 64.917.003,85 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 649.170.038,59 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.



Toelichting 6: Kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2019	30/06/2019
Langlopende financiële schulden	756.250	584.193
Bankinstellingen	741.281	569.226
Andere	14.969	14.967
Kortlopende financiële schulden	406.640	272.317
Bankinstellingen	181.640	172.317
Andere	225.000	100.000
TOTAAL	1.162.890	856.510

Aedifica beschikt op 31 december 2019 over bevestigde kredieten) van 1.810 miljoen €, verleend door zeventien kredietverstrekkers waaronder veertien banken (ABN AMRO Bank, Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Bank, BNP Paribas Niederlassung Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Hauts de France, Deutsche Kreditbank, Deutsche Postbank, ING Belgium, J.P. Morgan Securities, KBC Bank en Triodos Bank), een verzekeringsmaatschappij (Argenta Assuranties), een spaarbank (Argenta Spaarbank) en een coöperatieve bankgroep (Groupe BPCE).

- Aedifica kan 1.245 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, tegen een rentevoet met als referentie de geldende Euribor.
- Om de acquisitie van Hoivatilat te financieren en het overbruggingskrediet dat werd afgesloten voor de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk te herfinancieren, werd in oktober 2019 een nieuw overbruggingskrediet afgesloten met een looptijd van 12 maanden (bestaande uit twee tranches van 300 miljoen € en 150 miljoen £, respectievelijk op basis van de Euribor en de LIBOR). De tranche in Britse pond werd eind november 2019 opgenomen en is voor een bedrag van 176 miljoen € geboekt in de kortlopende financiële schulden.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 53 miljoen € met vaste rentevoet tussen 1,1% en 6,0%, en ten bedrage van 36 miljoen € met variabele rentevoet.

Het bedrag van het thesauriebewijzenprogramma, dat in juni 2018 werd opgestart, werd eind juni 2019 verhoogd van 150 miljoen € naar 300 miljoen €. Dat bedrag bestaat uit 225 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar en 75 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar.

- In het kader van dit programma heeft Aedifica eind december 2018 een private plaatsing voltooid ten bedrage van 15 miljoen € met een looptijd van 10 jaar aan een vaste rentevoet van 2,176%. Dat bedrag wordt vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 31 december 2019 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') volledig gebruikt voor een bedrag van 225 miljoen €. Dat bedrag wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Op 31 december 2019 heeft de Groep geen enkel Belgisch, Nederlands of Brits gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 11 van de 67 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldatum van de financiële schulden bij Aedifica's zeventien kredietverstrekkers zien er op 31 december 2019 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
2019/2020	206	206	206
2020/2021	554	254	20
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	155	
2024/2025	400	224	
>2025/2026	290	175	15
Totaal op 31 december 2019	2.050	1.165	240
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,5	4,6	

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2019.

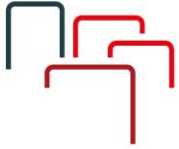
² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 31 december 2019 4,6 jaar.

Toelichting 7: Indekkingsinstrumenten

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

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in februari 2019 de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen. Op 31 december 2019 heeft Aedifica de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen en de financiële lasten van het overbruggingskrediet gedeeltelijk afgedekt met termijncontracten van Britse ponden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Algemeen kader

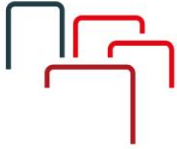
1.1 Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

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

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2019	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000	2/08/2019	3	8	Ja	0,33	-667
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	Ja	0,33	-1.048
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	Ja	0,80	-1.520
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	Ja	0,73	-882
IRS	25.000	2/05/2019	3	6	Ja	1,10	-1.770
IRS	50.000	1/02/2022	3	2	Nee	0,34	-478
IRS	25.000	1/07/2019	3	6	Nee	1,69	-2.576
IRS ^{°°}	3.500	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	-332
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	Ja	0,64	-933
IRS [°]	9.475	1/04/2011	3	32	Ja	4,89	-5.891
IRS	25.000	2/05/2019	3	6	Ja	1,19	-1.931
IRS	15.000	1/07/2019	3	10	Nee	2,01	-2.780
IRS	8.000	1/07/2019	3	10	Nee	2,05	-1.513
IRS	12.000	1/07/2019	3	10	Nee	1,99	-2.205
IRS	50.000	1/02/2022	3	3	Nee	0,46	-837
IRS [°]	23.354	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-11.111
IRS	25.000	3/07/2019	3	10	Nee	1,04	-2.318
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	Ja	0,78	-2.444
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	Ja	0,65	-438
IRS	50.000	3/02/2025	3	4	Nee	0,15	504
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	Ja	0,39	-1.022
CAP	50.000	1/05/2020	3	2	Nee	0,00	16
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Nee	0,00	0
CAP	50.000	1/07/2017	3	4	Nee	0,50	0
CAP	50.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,35	0
CAP	50.000	1/11/2016	3	5	Nee	0,50	2
CAP	50.000	1/11/2019	3	2	Nee	0,50	2
CAP	50.000	1/11/2017	3	4	Nee	0,25	4
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Nee	0,00	0
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	Nee	0,25	1
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,00	1
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,00	5
CAP	50.000	4/05/2020	3	1	Nee	0,00	2
CAP	100.000	4/01/2021	3	4	Nee	0,25	508
TOTAAL	1.571.329						-41.654

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

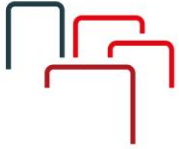
^o Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen

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

Het totale referentiebedrag van 1.571 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 296 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 550 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 725 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-41.654 k€) wordt als volgt opgesplitst: 1.043 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 42.697 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (2.508 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap -44.162 k€.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	31/12/2019	30/06/2019
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-20.922	-11.290
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	3.169	-11.611
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-783	1.979
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-18.536	-20.922

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

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (+2.390 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2018/2019 (verlies van 4 k€) dat in 2018/2019 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2019 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt -11 k€ op 31 december 2019.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 4.320 k€ (30 juni 2019: een verlies van 5.798 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de niet-lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging ten bedrage van 554 k€ (30 juni 2019: 1.107 k€). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II. H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 685 k€ (30 juni 2019: 1.375 k€).

1.4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2019 en 31 december 2019. Dat leidde tot een opbrengst van 3.756 k€, geboekt in de resultatenrekening, en tot een opbrengst van 2.944 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 2.802 k€ (2.832 k€ op 30 juni 2019) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want die derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De gevoeligheid van de 'mark-to-market' van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 2.034 k€ (1.220 k€ op 30 juni 2019) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact van gelijkaardige grootte hebben op de resultatenrekening

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

2.1. Algemeen kader

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische indekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 31 december 2019 heeft Aedifica de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen en de financiële lasten van het overbruggingskrediet gedeeltelijk afgedekt met termijncontracten van Britse ponden. De tabel hieronder geeft een overzicht van de indekkingsinstrumenten.

TYPE	Contract-datum	Looptijd	Aankoop/ verkoop	Munt	Referentie- bedragen (x 1.000 £)	Aankoop/ verkoop	Munt	Tegen- waarde (x 1.000 €)	Wissel- koers	Reële waarde (x 1.000 €)
Termijncontract	09/12/2019	31/03/2020	Verkoop	GBP	1.000	Aankoop	EUR	1.183	0,84532	14
Termijncontract	09/12/2019	28/02/2020	Aankoop	GBP	538	Verkoop	EUR	638	0,84403	-8
TOTAAL										6

De positieve reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven wordt vermeld op de lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans, de negatieve reële waarde wordt vermeld op de lijn I.E. van de passiefzijde van de balans. Het effect van de variaties in de reële waarde van deze indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt +6 k€.

2.2. Gevoeligheid

De reële waarde van de instrumenten waarmee wisselkoersschommelingen worden ingedekt, is onderhevig aan de evolutie van de wisselkoersen op de financiële markten. De koers van het Britse pond is tussen 19 december 2019 (toen de contracten werden gesloten) en 31 december 2019 niet noemenswaardig veranderd.

Indien alle andere factoren gelijk blijven, dan zou een stijging van de wisselkoersen met 1% op de sluitingsdatum de resultatenrekening verhoogd hebben met 5 k€. Een daling van de wisselkoersen met 1% zou een negatieve impact van gelijkaardige omvang hebben gehad op de resultatenrekening.



Toelichting 8: Resultaat per aandeel

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

	31/12/2019	31/12/2018
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	69.174	38.768
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	24.601.110	18.255.720
Gewone EPS (in €)	2,81	2,12
Verwaterde EPS (in €)	2,81	2,12

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

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	69.174	38.768
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19.980	-13.095
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.268	70
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	3.770	1.845
- Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-3.418	187
- Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	132
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	-1.827	0
- Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	99	3.833
Afrondingsverschil	0	-1
EPRA Earnings*	46.550	31.739
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	24.601.110	18.255.720
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	1,89	1,74

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

Toelichting 9: Nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2019	30/06/2019
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	61,43	57,96
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,79	-2,05
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019	59,64	55,90
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	24.601.158	24.601.158

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 60,16 € per aandeel op 30 juni 2019 (gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019) omvatte dus nog het dividend dat in oktober 2019 werd uitgekeerd en moet nu bijgevolg verminderd worden met 2,20 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2019 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2019. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 54 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2019 (24.601.158).



Toelichting 10: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

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

10.1 Herontwikkeling van twee zorgvastgoedsites in Roermond (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de herontwikkeling van de zorgvastgoedsites Residentie La Tour en Villa Casimir in Roermond te financieren voor een budget van ca. 8 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

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

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de herontwikkeling van een zorgresidentie in Súdwest-Fryslân te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door een ervaren exploitant. De werken zijn in uitvoering.

10.3 Acquisitie van woonzorgcentrum Seniorenhaus Lessingstrasse in Wurzen (Duitsland)

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

10.4 Herontwikkeling van zorgvastgoedsite Haus Wellengrund in Stemwede (Duitsland)

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

10.5 Uitbreiding van negen woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk

Aedifica NV heeft zich ertoe verbonden om uitbreidingswerken aan negen woonzorgcentra (Bessingby Hall, York House, The Sycamores, Southlands, The Elms & Oakwood, Blenheim, Coplands, Eltandia Hall en Heritage) in het Verenigd Koninkrijk te financieren voor een budget van ca. 12 miljoen €. De woonzorgcentra worden uitgebaat door Burlington Care en Maria Mallaband Care Group. De werken aan Bessingby Hall zijn in uitvoering. De werken aan de overige acht woonzorgcentra zijn in voorbereiding.

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

Aedifica NV heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie en renovatie van een zorgvastgoedsite in Kassel. Het gebouw zal worden uitgebaat door Cosiq GmbH. De aankoopprijs bedraagt ca. 10 miljoen €. Aedifica heeft zich ertoe verbonden een budget van ca. 10 miljoen € te investeren in de renovatiewerken. De werken zijn in voorbereiding.

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

Aedifica NV heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie en renovatie van een woonzorgcentrum in Sulzbach-Rosenberg. Het gebouw wordt uitgebaat door Auriscare. De aankoopprijs bedraagt ca. 6 miljoen €. Aedifica zich ertoe verbonden om de renovatie van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.



19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

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

10.9 Bouw van zorgresidentie Villa Nuova in Vorden (Nederland)

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

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

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

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

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

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

Aedifica NV heeft een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten voor de acquisitie en renovatie van twee bestaande woonzorgcentra in Duitsland (Am Parnassturm in Plön en Am Marktplatz in Wankendorf). De gebouwen worden uitgebaat door de Vitanas-groep. Het door Aedifica te financieren totale budget (aankoop prijs en renovatiebudget) voor de twee gebouwen bedraagt ca. 12 miljoen €.

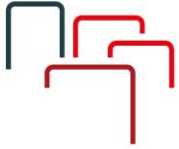
10.13 Bouw acquisitie van een zorgresidentie in Grave (Nederland)

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

10.14 Reeds uitgevoerde verbintenissen

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

- de renovatie van woonzorgcentrum Plantijn in Kapellen (België) werd voltooid (punt 1.1 van toelichting 45);
- de uitbreiding van woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk (België) werd voltooid (punt 1.4 van toelichting 45);
- de bouw van zorgcampus Seniorenquartier Schwerin in Schwerin (Duitsland) werd voltooid (punt 1.16 van toelichting 45);
- de acquisitie van woonzorgcentrum Seniorenzentrum Weimar in Weimar (Duitsland) werd voltooid (punt 1.19 van toelichting 45);



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Duitsland (Seniorenwohnpark Hartha in Tharandt en Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde in Rabenau) werd voltooid (punt 1.27 van toelichting 45);
- de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Duitsland (Haus Steinbachhof in Chemnitz en Seniorenhaus Wiederitzsch in Leipzig) werd voltooid (punt 1.29 van toelichting 45);
- de renovatie van woonzorgcentrum Cowdray Club in Aberdeen (Verenigd Koninkrijk) werd voltooid (punt 1.32 van toelichting 45);
- de renovatie van negen woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk werd voltooid (punt 1.33 van toelichting 45).

Toelichting 11: Uitbetaalde dividenden

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

Toelichting 12: Materiële gebeurtenissen na balansdatum

- Op 1 januari 2020 heeft Aedifica de acquisitie van woonzorgcentrum BAVARIA Senioren- und Pflegeheim in Sulzbach-Rosenberg (Duitsland) afgerond.
- Op 13 januari 2020 heeft Aedifica een portefeuille van vijf woonzorgcentra in het VK verworven.
- Op 16 januari 2020 werden de bouwwerken aan zorgcampus Seniorenquartier Kaltenkirchen in Kaltenkirchen (Duitsland) voltooid.
- Op 17 januari 2020 heeft Aedifica de acquisitie van woonzorgcentrum Wohnstift am Weinberg in Kassel (Duitsland) afgerond.
- Op 30 januari 2020 heeft Aedifica aangekondigd ca. 98% van de aandelen in Hoivatilat Oy te controleren, daarnaast heeft Aedifica op 15 januari 2020 een uitkoopprocedure ('squeeze-out') gestart om de resterende Hoivatilat-aandelen te verwerven en de notering van de Hoivatilat-aandelen op Nasdaq Helsinki te schrappen ('de-listing').
- Op 12 februari 2020 heeft Aedifica de acquisitie van woonzorgcentrum Am Parnassturm in Plön (Duitsland) en woonzorgcentrum Am Marktplatz in Wankendorf (Duitsland) afgerond.

Toelichting 13: Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van vennootschappen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het directiecomité (2.302 k€ voor het eerste semester van het boekjaar 2019/2020; 1.555 k€ voor het eerste semester van het boekjaar 2018/2019).

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	2.069	1.416
Vergoedingen na uitdiensttreding	98	96
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	135	43
Totaal	2.302	1.555



19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 14: Consolidatiekring

De volgende entiteiten zijn in de consolidatiekring opgenomen tijdens het eerste semester van het lopende boekjaar:

- Aedifica UK Ltd
- Aedifica Finance 1 Ltd
- Aedifica Finance 2 Ltd
- Aedifica Services BV
- German Healthcare Real Estate I Beta Sàrl
- German Healthcare Real Estate II Gamma Sàrl
- Aureit Holding Oy
- Aedifica Residenzen West GmbH
- Aedifica Residenzen 3 GmbH

In de loop van het eerste semester van 2019/2020 is Aedifica Invest Brugge NV uit de consolidatiekring verdwenen. De vennootschappen Verlien BVBA, Résidence de la Paix NV en Buitenheide BVBA werden op 19 december 2019 gefuseerd met Aedifica NV.

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

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

Toelichting 15.1: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2019	30/06/2019
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.558.650	2.264.504
+ Projectontwikkelingen	68.818	51.205
Vastgoedbeleggingen	2.627.468	2.315.709
+ Activa bestemd voor verkoop	8.268	5.240
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	2.635.736	2.320.949
- Projectontwikkelingen	-68.818	-51.205
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	2.566.918	2.269.744

Toelichting 15.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
Huurinkomsten	71.970	50.798
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-30.144	-9.624
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	41.826	41.174



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

31 december 2019

(x 1.000 €)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
Huurinkomsten (a)	28.454	13.549	10.910	19.056	0	0	71.970
Nettohuurresultaat (b)	28.417	13.545	10.910	18.506	0	0	71.378
Vastgoedresultaat (c)	28.419	13.537	10.979	18.506	0	0	71.441
Operationeel vastgoedresultaat (d)	28.433	12.911	10.546	17.185	0	0	69.075
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	28.433	12.912	10.545	17.185	-9.007	0	60.068
Operationele marge* (d)/(b)							97%
Exploitatiemarge* (e)/(b)							84%
Operationele kosten* (e)-(b)							11.310

31 december 2019

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	71.970	0	0	0	0	71.970
Nettohuurresultaat (b)	71.378	0	0	0	0	71.378
Vastgoedresultaat (c)	71.441	0	0	0	0	71.441
Operationeel vastgoedresultaat (d)	69.075	0	0	0	0	69.075
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	60.068	0	0	0	0	60.068
Operationele marge* (d)/(b)						97%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						84%
Operationele kosten* (e)-(b)						11.310

31 december 2018

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	43.519	5.182	2.105	0	-8	50.798
Nettohuurresultaat (b)	43.514	5.195	2.105	0	-8	50.806
Vastgoedresultaat (c)	43.379	4.786	2.101	0	-8	50.258
Operationeel vastgoedresultaat (d)	42.352	3.755	2.095	0	-8	48.194
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	42.261	3.766	2.094	-5.986	0	42.135
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						83%
Operationele kosten* (e)-(b)						8.671

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
XX. Financiële opbrengsten	-10	391
XXI. Netto-interestkosten	-8.553	-7.542
XXII. Andere financiële kosten	-1.869	-1.483
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-10.432	-8.634

Toelichting 15.5: Rentevoet

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
XXI. Netto-interestkosten	-8.553	-7.542
Tussentijdse interesten	502	511
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-16.734	-14.756
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-17.717	-15.755
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	990.672	811.878
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	1,7%	1,8%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* (b)/(c)	1,8%	1,9%

Op 31 december 2019 zou de gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c) met inbegrip van de commissies op de ongebruikte kredietlijnen **1,9%** bedragen (31 december 2018: 2,0%).

Op 31 december 2019 zou de gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* (b)/(c) met inbegrip van de commissies op de ongebruikte kredietlijnen **2,0%** bedragen (31 december 2018: 2,2%).

Toelichting 15.6: Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel*

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

(x 1.000 €)	31/12/2019	30/06/2019
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	1.467.142	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	1.467.142	1.375.326
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	44.156	50.533
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.511.298	1.425.859

De nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf die gebruikt wordt 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 moedervereniging' 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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

Toelichting 15.7.1: EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2019	31/12/2018
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	69.174	38.768
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-19.980	-13.095
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.268	70
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	132
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	-3.418	187
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	3.770	1.845
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-1.827	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	99	3.833
Afrondingsverschil	0	-1
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	46.550	31.739
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	24.601.110	18.255.720
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	1,89	1,74



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.2: EPRA NAV*

EPRA Net Asset Value* (NAV)	31/12/2019	30/06/2019
x 1.000 €		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	1.467.143	1.375.325
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	59,64	55,90
Invoel van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	1.467.143	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	44.156	50.533
(v.a) Uitgestelde belastingen	15.581	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)	1.526.880	1.437.706
Aantal aandelen	24.601.158	24.601.158
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	62,07	58,44

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.

Toelichting 15.7.3: EPRA NNNAV*

EPRA Triple Net Asset Value* (NNNAV)	31/12/2019	30/06/2019
x 1.000 €		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.526.880	1.437.706
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-44.156	-50.533
(ii) Reële waarde van de schuld	-9.392	-7.329
(iii) Uitgestelde belastingen	-15.581	-11.848
EPRA NNNAV* (aandeelhouders van de groep)	1.457.751	1.367.996
Aantal aandelen	24.601.158	24.601.158
EPRA NNNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	59,26	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.



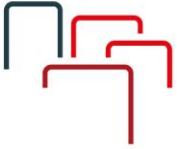
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.4: EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios*	31/12/2019	31/12/2018
x 1.000 €		
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-11.901	-8.663
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-591	8
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	50
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	63	-598
<i>Technische kosten</i>	-136	-722
<i>Commerciële kosten</i>	-29	-218
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	0	-81
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-1.850	-846
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-351	-197
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-9.000	-6.083
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-7	24
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-11.901	-8.663
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	0	81
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-11.901	-8.582
Brutohuurinkomsten (C)	71.970	50.798
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	17%	17%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	17%	17%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	0	0

Aedifica activeert bepaalde projectmanagementkosten.



7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Aedifica NV over de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van 6 maanden afgesloten per 31 december 2019.

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde balans ('de balans') van Aedifica NV (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') per 31 december 2019 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode van 6 maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de 'Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten'. Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 2.728.856 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van 6 maanden afgesloten op deze datum van € 69.301 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ('IAS 34') zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Draagwijdte van ons nazicht

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

Conclusie

Op basis van onze beoordeling wijst niets erop dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten geen getrouw beeld geven van de financiële toestand van de Groep per 31 december 2019, en van haar resultaat en kasstromen voor de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34.

Brussel, 18 februari 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens[°]
Vennoot
[°] Handelend in naam van een BVBA



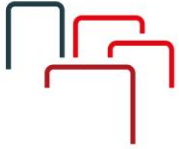
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

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

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



Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	2
1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2019	2
2. Inleiding	3
3. Belangrijke gebeurtenissen	4
4. Patrimonium op 31 december 2019	9
5. Brutorendement per land	10
6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen	11
7. Vooruitzichten	18
8. Voornaamste risico's en onzekerheden	19
9. Transacties met verbonden partijen	19
10. Corporate governance	19
II. EPRA	20
III. Aedifica op de beurs.....	21
1. Beurskoers en volume	21
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	23
3. Aandeelhoudersstructuur	24
4. Financiële kalender	24
IV. Vastgoedverslag	25
1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille	25
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 december 2019	32
3. De zorgvastgoedmarkt	37
4. Verslag van de waarderingsdeskundigen	41
V. Geconsolideerde verkorte financiële staten	44
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	44
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	45
3. Geconsolideerde balans.....	45
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	47
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	48
6. Toelichtingen	50
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	73
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	74
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen	74



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2020 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Engels³³.

Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, Vennoot
Waarderingsdeskundigen	Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV en Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd
Maatschappelijk boekjaar	1 juli - 30 juni

Voor extra informatie gelieve u te wenden tot:

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.eu
Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – info@aedifica.eu



³³ De Nederlandstalige versie van dit document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.