

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

AEDIFICA

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

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur **3^{de} kwartaal 2018/2019**

- **Huurinkomsten ten bedrage van 83,8 miljoen € op 31 maart 2019, een stijging van 24% ten opzichte van 31 maart 2018**
- **Vastgoedportefeuille* van 2,3 miljard € op 31 maart 2019, een stijging van 34% ten opzichte van 30 juni 2018**
- **Bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden ten bedrage van 483 miljoen €**
- **Acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 92 gebouwen in het Verenigd Koninkrijk**
- **Tweede fase van de verkoop van het belang in ImmoBe afgerond**
- **Aankondiging van een akkoord voor de verkoop van de hotelportefeuille**
- **Zorgvastgoed vertegenwoordigt op 31 maart 2019 97% van de portefeuille, ofwel 2.206 miljoen € verdeeld over 251 sites in vier landen:**
 - **1.003 miljoen € in België (76 sites)**
 - **353 miljoen € in Duitsland (42 sites)**
 - **313 miljoen € in Nederland (42 sites)**
 - **537 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (91 sites)**
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 21 jaar**
- **Kapitaalverhoging van 418 miljoen € met succes afgerond op 7 mei 2019**
- **Schuld ratio daalt van 55,5% op 31 maart 2019 tot 38,5% na kapitaalverhoging**

* *Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in deze tussentijdse verklaring 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 bijlage 3 hierna.*



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2019

Tijdens het derde kwartaal van het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica haar strategie als “pure play” investeerder in Europees zorgvastgoed stevig verankerd. Enerzijds heeft Aedifica begin februari haar zorgvastgoedportefeuille gevoelig uitgebreid door de acquisitie van 92 rustoorden in het Verenigd Koninkrijk. Dankzij de acquisitie van deze portefeuille, die verhuurd is aan 14 uitbaters, heeft de Groep niet alleen zijn intrede gemaakt in een vierde Europese markt, maar heeft het ook zijn huurdersdiversificatie substantieel verbeterd. Anderzijds heeft Aedifica de aangekondigde desinvesteringen van niet-strategische delen van de portefeuille verder uitgevoerd door de bijkomende verkoop van 25% van de aandelen van Immo NV en de ondertekening van het akkoord voor de verkoop van de hotelportefeuille.

Overzicht van investeringen, opleveringen en desinvesteringen tijdens het derde kwartaal:

- **België:** oplevering van 1 renovatieproject, tweede fase van de gedeeltelijke verkoop van het belang in Immo NV;
- **Duitsland:** acquisitie van 4 sites (waaronder 1 uitgevoerd en 3 onder opschortende voorwaarden) en 1 bouwproject, oplevering van 1 bouwproject (uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe);
- **Nederland:** oplevering van 3 bouwprojecten;
- **Verenigd Koninkrijk:** acquisitie van 92 sites.

Sinds het begin van het boekjaar 2018/2019 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 567 miljoen € gestegen (hetzij +33%), om uit te komen op 2.272 miljoen € (tegenover 1.705 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 31 maart 2019 een totaal investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten (hoofdzakelijk investeringen in lopende bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden) van ca. 483 miljoen € (zie bijlage 2). Al die projecten zijn bovendien reeds voorverhuurd. Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de ontwikkelingsprojecten die gerealiseerd zullen worden over een periode van drie jaar, zal Aedifica's totale portefeuille op termijn de kaap van 2,7 miljard € bereiken.

Na 31 maart 2019 heeft Aedifica een akkoord voor de verkoop van de Belgische hotelportefeuille aangekondigd, werden er twee sites opgeleverd in Nederland en België na voltooiing van bouw- en renovatiewerken, werd de grondpositie van een Belgisch bouwproject verworven en werd de acquisitie van een site in Duitsland afgerond. De Groep blijft bovendien gefocust op het zorgvuldig beheer van haar vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet toont zich in een uitstekende huuromzet van 83,8 miljoen € op het einde van het derde kwartaal (67,7 miljoen € een jaar eerder, een stijging van 24%).

Daarnaast heeft Aedifica begin mei 2019 haar vijfde kapitaalverhoging afgerond, die op veel bijval van investeerders kon rekenen. Deze kapitaalverhoging van 418 miljoen € is de grootste ooit in de Belgische GVV-sector en werd volledig onderschreven (zie sectie 2.8.2).

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 55,5% op 31 maart 2019 (tegenover 47,4% op 31 december 2018 en 44,3% op 30 juni 2018). Rekening houdend met de significante vermindering van de geconsolideerde schuldgraad die voortvloeit uit de opbrengst van de kapitaalverhoging, daalt de geconsolideerde schuldgraad tot ca. 38,5% en is de Groep gewapend om haar groeiroute voort te zetten.

Zonder rekening te houden met nieuwe investeringsopportuniteiten, wordt Aedifica's toekomstige groei gevrijwaard door bestaande afspraken rond de acquisitie, renovatie, uitbreiding, herontwikkeling en bouw van talrijke sites. Door die strategie kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en zich stevig verankeren als “pure play” investeerder in Europees zorgvastgoed.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investering in België

2.1.1. Acquisitie van een grondpositie in Mechelen

Op 24 april 2019 heeft Aedifica de grondpositie in Mechelen (provincie Antwerpen) verworven waarop woonzorgcentrum **Rembertus** zal worden gebouwd (aangekondigd in het persbericht van 29 september 2015). Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften zal een capaciteit hebben van 100 eenheden en zal worden uitgebaat door de Armonea-groep. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 15 miljoen € (ca. 4 miljoen € voor de grondpositie en ca. 11 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt na oplevering van de werken ca. 5%.

2.2. Investerings in Duitsland

2.2.1. Acquisitie van een rustoord in Meissen

Op 1 februari 2019 heeft Aedifica het rustoord **Seniorenheim J.J. Kaendler** verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 29 november 2018). Het rustoord in Meissen (deelstaat Saksen) heeft een capaciteit van 73 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 4 miljoen €. De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met de Argentum groep, is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

2.2.2. Acquisitie van twee rustoorden in Chemnitz en Leipzig en een te bouwen zorgvastgoedsite in Plauen

Op 26 februari 2019 heeft Aedifica de acquisitie aangekondigd (nog onderworpen aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden) van twee rustoorden in exploitatie en één te bouwen zorgvastgoedsite.

Haus Steinbachhof in Chemnitz (deelstaat Saksen) heeft een capaciteit van 151 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site, die wordt uitgebaat door een entiteit van de Casa Reha-groep, bedraagt ca. 16 miljoen €. Voor deze site is reeds een niet-opzegbare double net langetermijn-huurovereenkomst in plaats met een resterende looptijd van 19 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.

Seniorenhaus Wiederitzsch in Leipzig (deelstaat Saksen) heeft een capaciteit van 63 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site, die wordt uitgebaat door een entiteit van de Convivo-groep, bedraagt ca. 7 miljoen €. Voor deze site is reeds een niet-opzegbare double net langetermijnhuurovereenkomst in plaats met een resterende looptijd van 24 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

Pflege-campus Plauen wordt gebouwd in Plauen (deelstaat Saksen) en zal naar verwachting in de loop van juli 2020 worden voltooid. Het gebouw zal een capaciteit hebben van 116 eenheden, waarvan 48 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften en 68 eenheden bestemd zijn voor personen met ernstige fysieke of neurologische aandoeningen die hoge zorgbehoeften hebben. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 12,5 miljoen € (ca. 1,5 miljoen € voor de grondpositie en ca. 11 miljoen € voor de bouwwerken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met de Aspida-groep, is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt na oplevering van de werken ca. 5,5%.

2.2.3. Acquisitie van een rustoord in Neumünster

Op 28 maart 2019 heeft Aedifica het akkoord ondertekend voor de acquisitie (nog onderworpen aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden) van **Seniorencentrum Haus am Jungfernstieg**¹ in Neumünster (deelstaat Schleswig-Holstein). Het rustoord heeft een capaciteit van 60 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 5,5 miljoen €. De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met de Convivo-groep, is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

2.2.4. Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Bitterfeld-Wolfen

Op 13 mei 2019 heeft Aedifica **SARA Seniorenresidenz** verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 26 juni 2018). Deze site van huisvesting voor senioren in Bitterfeld-Wolfen (deelstaat Saksen-Anhalt) heeft een capaciteit van 126 eenheden, waarvan 90 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften en 36 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 10 miljoen €. De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met SARA Betreuungsgesellschaft mbH, is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.

2.3. Investering in het Verenigd Koninkrijk

2.3.1. Acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 92 gebouwen

Op 1 februari 2019 heeft Aedifica een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille in het **Verenigd Koninkrijk** verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 21 december 2018). De portefeuille heeft een evenwichtige geografische spreiding en omvat 92 rustoorden op 90 locaties, met een totale capaciteit voor meer dan 5.700 residenten. De rustoorden, waarvan het grootste deel specifiek voor zorgdoeleinden werd gebouwd, bestaan uitsluitend uit eenpersoonskamers. De portefeuille biedt bovendien een potentieel voor verbetering door lopende en reeds geïdentificeerde uitbreidings- en renovatieprojecten. De conventionele aanschaffingswaarde van de portefeuille, die verworven werd met een korting van ca. 5% ten opzichte van de onafhankelijk geschatte reële waarde van de gebouwen, bedraagt ca. 450 miljoen £. De huurovereenkomsten in deze portefeuille, die gesloten werden met een gediversifieerd huurdersbestand van 14 gevestigde uitbaters, zijn geïndexeerde triple net-overeenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van meer dan 22 jaar. Het initiële

¹ Gelegen Boostedter Strasse 11-13 te 24534 Neumünster (Duitsland).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

brutohuurrendement bedraagt ca. 7%. Aedifica zal haar zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk beheren en uitbreiden met ondersteuning van Layland Walker, die reeds de voorbije vijf jaar diensten heeft geleverd voor het beheer van deze portefeuille. Layland Walker zal exclusief voor Aedifica werken. Het Layland Walker-team bestaat uit zeven ervaren professionals die zich uitsluitend op deze portefeuille focussen, en onderhoudt duurzame professionele relaties met de huurders van de portefeuille en de Britse zorgmarkt in het algemeen.

2.4. Opleveringen in België

2.4.1. Renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt

Op 8 februari 2019 vond de oplevering plaats van de renovatiewerken aan het initiële gebouw van woonzorgcentrum **Vinkenbosch** in Hasselt (provincie Limburg). De site heeft thans een totale capaciteit van 114 eenheden. Het woonzorgcentrum is verhuurd aan Senior Living Group op basis van een triple net langetermijnovereenkomst die een brutohuurrendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de renovatiewerken ca. 17 miljoen € (ca. 15 miljoen € voor de oorspronkelijke site en eerdere werken, en ca. 2 miljoen € voor deze fase van werken).

2.4.2. Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen

Op 23 april 2019 vond de oplevering plaats van de uitbreidings- en renovatiewerken aan woonzorgcentrum **Plantijn** in Kapellen (provincie Antwerpen). De site heeft thans een totale capaciteit van 110 eenheden. Het woonzorgcentrum is verhuurd aan de Armonea-groep op basis van een triple net langetermijnovereenkomst die een brutohuurrendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na deze uitbreidings- en renovatiewerken ca. 16 miljoen € (ca. 12 miljoen € voor de oorspronkelijke site en eerdere werken, en ca. 4 miljoen € voor deze fase van werken).

2.5. Oplevering in Duitsland

2.5.1. Oplevering van een zorgcampus in Lübbecke

Op 31 maart 2019 vond de oplevering plaats van zorgcampus **Seniorenquartier Lübbecke** in Lübbecke (deelstaat Noordrijn-Westfalen), de eerste oplevering die voortvloeit uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe. Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 80 eenheden en wordt uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 10 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 9 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar. Het onderhoud van de site wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

2.6. Opleveringen in Nederland

2.6.1. Oplevering van een zorgresidentie in Roosendaal

Op 1 februari 2019 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **Huize Roosdael** in Roosendaal (provincie Noord-Brabant). Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 26 eenheden en wordt uitgebaat door de Compartijn-groep. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 6 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 5 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

2.6.2. Oplevering van een zorgresidentie in Tilburg

Op 12 maart 2019 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **Huize Groot Waardijn** in Tilburg (provincie Noord-Brabant). Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 26 eenheden en wordt uitgebaat door de Compartijn-groep. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 6 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 5 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

2.6.3. Oplevering van een zorgresidentie in Ede

Op 25 maart 2019 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **Huize De Compagnie** in Ede (provincie Gelderland). Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 42 eenheden en wordt uitgebaat door de Compartijn-groep. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 9 miljoen € (ca. 2 miljoen € voor de grondpositie en ca. 7 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

2.6.4. Oplevering van een zorgresidentie in Rotterdam

Op 16 april 2019 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **Martha Flora Rotterdam** in Rotterdam (provincie Zuid-Holland). Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 29 eenheden en wordt uitgebaat door de Martha Flora-groep. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 8 miljoen € (ca. 2 miljoen € voor de grondpositie en ca. 6 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

2.7. Verkoop

- Tweede fase van de verkoop van het belang in Immo NV

Zoals eerder meegedeeld², heeft Aedifica haar bedrijfstak “appartementengebouwen” ingebracht in Immo NV. Op 12 juli 2018, hebben Aedifica en Primonial European Residential Fund (PERF), de definitieve overeenkomsten ondertekend voor de verkoop in twee fasen van 75% van de aandelen in Immo NV. Op 31 oktober 2018 werd de eerste fase uitgevoerd, die de verkoop omvatte van 50% van de aandelen (min één aandeel) in Immo NV. Op 27 maart 2019 werd de tweede fase van de aandelenverkoop uitgevoerd. Aedifica bezit nu nog slechts een participatie van 25% van de aandelen (min één aandeel) in Immo NV. Gelijktijdig met de controlewijziging, werd het statuut van Immo omgevormd van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) tot gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF). Naar aanleiding van deze transactie is Immo geen perimetervennootschap meer en wordt Immo geconsolideerd via de equity-methode.

- Akkoord over de verkoop van Aedifica's hotelportefeuille

Op 4 april 2019 heeft Aedifica een bindend bod aanvaard met het oog op de verkoop van haar Belgische hotelportefeuille. Dat bindend bod werd uitgebracht door Aream, een internationale investeerder die gespecialiseerd is in hotelvastgoed, na de voltooiing van een marktconsultatie en een due diligence-onderzoek. Het bod is onderworpen aan beperkte en gebruikelijke voorwaarden. De portefeuille omvat zes hotels (gelegen in Brugge, Leuven, Genk, Tongeren en Lanaken) die ter beschikking gesteld worden aan twee professionele en gespecialiseerde uitbaters via langetermijncontracten. De verkoopprijs van de hotelportefeuille zal in lijn liggen met de reële waarde van de gebouwen. De transactie zal naar verwachting worden afgerond vóór de sluiting van het boekjaar 2018/2019 (30 juni 2019).

2.8. Beheer van de financiële middelen

2.8.1. Financiële schulden

Sinds het begin van het derde kwartaal heeft Aedifica een nieuwe bankfinanciering afgesloten voor een totaalbedrag van 70 miljoen € en een looptijd van 6 jaar.

Ter financiering van de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk (zie sectie 2.3.1 hierboven) werd in december 2018 een overbruggingskrediet afgesloten, dat werd benut op 31 januari 2019. Dit overbruggingskrediet heeft een looptijd van 12 maanden en bestaat uit twee tranches van respectievelijk 180 miljoen € en 150 miljoen £. De tranche in euro werd op 8 mei 2019 terugbetaald met de opbrengst van de kapitaalverhoging.

² Zie persberichten van 21 mei 2018, 13 juli 2018 en 31 oktober 2018.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

Rekening houdend met de financieringen (70 miljoen €) die plaatsvonden in de loop van het derde kwartaal van het boekjaar, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 maart 2019³ als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
2018/2019	91	91	91
2019/2020	364	364	9
2020/2021	59	59	
2021/2022	171	79	
2022/2023	205	75	
2023/2024	226	208	
2024/2025	371	286	
>2025/2026	221	136	15
Totaal op 31 maart 2019	1.708	1.297	115
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	5,1	5,2	

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

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

2.8.2. Kapitaalverhoging van 418 miljoen €

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

Na deze transactie bedraagt het totale aantal aandelen van Aedifica 24.588.568 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 648.837.816,39 €.

Bij sluiting van de beurs op 14 mei 2019 bedroeg Aedifica's beurskapitalisatie ca. 2,0 miljard € (tegenover 1,5 miljard € op 23 april 2019, net voor de opening van de Inschrijvingsperiode).

2.9. Andere gebeurtenissen

- Aedifica's acquisitie in het Verenigd Koninkrijk genomineerd voor "Deal of the Year 2018"

Het magazine Trends heeft Aedifica's omvangrijke acquisitie van een portefeuille van 92 rustoorden in het Verenigd Koninkrijk genomineerd als "Deal of the Year 2018". Uit de vijf genomineerde transacties zal door een professionele jury een laureaat gekozen worden, die op 15 mei 2019 wordt bekendgemaakt. De nominatie is een erkenning voor Aedifica's strategisch en financieel leiderschap.

³ Zonder rekening te houden met de terugbetaling van de tranche in euro van het overbruggingskrediet.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

3. Omzet van het 3^{de} kwartaal 2018/2019

Voor het derde kwartaal van het huidige boekjaar (1 januari 2019 – 31 maart 2019) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de Groep 33,0 miljoen €, een stijging van 42% ten opzichte van de omzet van 23,2 miljoen € op 31 maart 2018.

De geconsolideerde omzet van de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2018 – 31 maart 2019) stijgt met 24% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 83,8 miljoen €.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	31 maart 2019	K1	K2	K3	31 maart 2018	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
Zorgvastgoed	20.697	22.822	29.293	72.812	18.177	18.845	19.370	56.392	+1,4%	+29,1%
Appartementsgebouwen	2.578	2.604	2.640	7.821	2.485	2.600	2.687	7.772	+2,4%	+0,6%
Hotels	1.051	1.054	1.078	3.183	1.235	1.235	1.231	3.701	+3,1%	-14,0%
Intersectoraal	-4	-4	-4	-12	-49	-50	-49	-148		
Totaal	24.322	26.476	33.007	83.804	21.848	22.630	23.239	67.717	+1,7%	+23,8%

De evolutie van de huurinkomsten van het zorgvastgoedsegment (+16,4 miljoen €; +29,1% ten opzichte van 31 maart 2018 of +1,4% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dat segment, dat ca. 87 % van de omzet genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen zijn gestegen met 0,6% ten opzichte van 31 maart 2018 (+2,4% bij ongewijzigde portefeuille*).

Als gevolg van de verkoop van het gebouw Ring (in juni 2018, met een effect van -0,4 miljoen €) zijn de huurinkomsten van het hotelsegment gedaald met 14,0%. Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de huurinkomsten van de hotels echter gestegen (+3,1%).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

4. Geconsolideerd patrimonium op 31 maart 2019

Tijdens de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 567 miljoen € gestegen van 1.705 miljoen € tot 2.272 miljoen € (hetzij 2.331 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* en de projectontwikkelingen). Die stijging van 33% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens de eerste drie kwartalen gerealiseerd werden (zie secties 2.1, 2.2 en 2.3 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie secties 2.4, 2.5 en 2.6 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+34,5 miljoen € of +1,5% over de eerste drie kwartalen). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- zorgvastgoed: +21,9 miljoen €, hetzij +1,0%;
- appartementsgebouwen⁴: +13,5 miljoen €, hetzij +6,5%;
- hotels: -0,9 miljoen €, hetzij -1,3%.

Op 31 maart 2019 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 257 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.130.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 251 zorgvastgoedsites met een capaciteit van ca. 18.500 bewoners;
- en 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dat (in reële waarde):

- 97% zorgvastgoed;
- 3% hotels.

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

- 47% in België waarvan:
 - 34% in Vlaanderen;
 - 6% in Brussel;
 - 7% in Wallonië;
- 15% in Duitsland;
- 14% in Nederland
- 24% in het Verenigd Koninkrijk.

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

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 21 jaar. De stijging ten opzichte van de WAULT op 31 december 2018 (20 jaar) valt te verklaren door de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk, die een WAULT heeft van 22 jaar.

⁴ Op 31 maart 2019 maken de appartementsgebouwen geen deel meer uit van Aedifica's vastgoedbeleggingen.

⁵ Berekend volgens de EPRA-methodologie.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

5. Brutorendement per activiteitensector

Onderstaande tabel toont het brutorendement van de portefeuille per activiteitensector, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,9%. Dat is een significante stijging ten opzichte van het niveau van 31 december 2018, die verklaard kan worden door de acquisitie van de zorgvastgoedportfeuille in het Verenigd Koninkrijk.

31 maart 2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen ^{°°°}	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	2.205.605	0	66.205	2.271.810	59.373	2.331.183
Jaarlijkse contractuele huurgelden	130.486	0	4.314	134.800	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	0,0%	6,5%	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%	-	-

30 juni 2018

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.430.806	206.938	67.606	1.705.350	35.183	1.740.533
Jaarlijkse contractuele huurgelden	81.610	10.681 °	4.233	96.524	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	5,1%	6,3%	5,7%	-	-

31 maart 2018

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.374.270	206.258	79.434	1.659.962	32.823	1.692.785
Jaarlijkse contractuele huurgelden	78.190	10.452 °	4.908	93.550	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	5,0%	6,2%	5,6%	-	-

° De bedragen m.b.t. de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten (met inbegrip van servicekosten en een forfaitair bedrag dat de kosten dekt van het verbruik van water, gas, elektriciteit, TV en internet, enz.), geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

°° Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In het zorgvastgoedsegment is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderiving worden in België en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. Dat geldt eveneens voor de hotels. In Duitsland (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).

°°° Op 31 maart 2019 maken de appartementsgebouwen geen deel meer uit van Aedifica's vastgoedbeleggingen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2019

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten⁶ en na uitkering van het dividend 2017/2018 in november 2018⁷, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 57,12 € op 31 maart 2019 (51,18 € per aandeel op 30 juni 2018).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 maart 2019	30 juni 2018
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	57,12	51,18
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2,37	-1,95
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018	54,75	49,24
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	18.441.426	18.200.829

Aantal aandelen	31 maart 2019	30 juni 2018
Aantal aandelen in omloop ^o	18.441.426	18.200.829
Totaal aantal aandelen	18.441.426	18.200.829
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{oo}	18.441.426	18.200.829
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	18.316.718	17.990.607
Aantal dividendrechten ^{oo}	18.441.426	18.200.829

^o Na aftrek van de eigen aandelen.

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

^{ooo} 240.597 aandelen werden op de beurs genoteerd op 20 november 2018.

7. Waarderingsdeskundige

In overeenstemming met de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, heeft de Vennootschap Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited, vertegenwoordigd door de heer Tom Robinson en de heer Martin Robb, als onafhankelijk waarderingsdeskundige aangesteld voor de waardering van Aedifica's zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk. Het mandaat van Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited is gestart met de trimestriële waardering van 31 maart 2019.

⁶ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -2,37 € per aandeel op 31 maart 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.

⁷ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 53,68 € per aandeel op 30 juni 2018 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2018 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,50 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2018 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2019. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 46 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2018 (18.200.829).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

8. Financiële kalender⁸

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 30.06.2019	4/09/2019
Jaarlijks financieel verslag 2018/2019	September 2019
Gewone algemene vergadering 2019	22/10/2019
Dividend – ex-date coupon m.b.t. het boekjaar 2018/2019	28/10/2019
Tussentijdse verklaring 30.09.2019	13/11/2019
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2019	Februari 2020
Tussentijdse verklaring 31.03.2020	Mei 2020

⁸ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

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

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

De marktkapitalisatie bedroeg ca. 2,0 miljard € op 14 mei 2019.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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





TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

Bijlagen

1. Investerings sinds het begin van het boekjaar 2018/2019

De talrijke investeringen in zorgvastgoed voor een totaalbedrag van ca. 907 miljoen € die Aedifica heeft aangekondigd en gerealiseerd sinds het begin van het lopende boekjaar, staan opgelijst in onderstaande tabel⁹:

(in miljoen €)	Uitgevoerde/ aangekondigde investerings	Ontwikkelings- projecten	Totaal
DE Specht Gruppe fase I: Schwerin, Lübbecke, Kaltenkirchen ¹	14	26	40
DE Argentum portefeuille (4 sites)	19	-	19
NL Sorghuys Tilburg	2	2	4
DE Azurit portefeuille (4 sites) ¹	23	-	23
NL Nieuw Heerenhage ¹	2	20	22
NL Martha Flora Bosch en Duin ¹	5	-	5
BE De Stichel ¹	4	-	4
BE Huize Lieve Moenssens ¹	4	-	4
NL Verpleegcentrum Scheemda	1	4	5
NL ECR portefeuille (3 sites)	35	12	47
BE Residentie Kartuizerhof	20	-	20
BE Residentie van de Vrede	15	2	17
NL Het Gouden Hart Harderwijk	4	7	10
NL Huize Ter Beegden ¹	4	-	4
DE Seniorenheim J.J. Kaendler ²	4	-	4
DE Hartha en Zur alten Linde ²	18	-	18
BE Heydeveld ¹	4	-	4
NL Kening State	11	-	11
BE Hof van Schoten	18	-	18
NL Stepping Stones Zwolle	1	5	6
NL September Nijverdal ¹	3	-	3
UK Aedifica UK portefeuille ³	522	-	522
NL Huize Roosdael ¹	5	-	5
BE Vinkenbosch ¹	2	-	2
DE Haus Steinbachhof ²	16	-	16
DE Seniorenresidenz Wiederitzsch ²	7	-	7
DE Pflegecampus Plauen ²	2	11	13
NL Huize Groot Waardijn ¹	5	-	5
NL Huize De Compagnie ¹	7	-	7
DE Haus am Jungfernstieg ²	6	-	6
Totaal op 31 maart 2019	782	89	871
NL Martha Flora Rotterdam ¹	6	-	6
BE Plantijn ¹	4	-	4
BE Rembertus ¹	4	11	15
DE SARA Seniorenresidenz ¹	10	-	10
Totaal op 15 mei 2019	806	100	907

¹ Realisaties van akkoorden die vóór 1 juli 2018 afgesloten werden.

² De opschortende voorwaarden van deze transacties zullen vervuld worden in de loop van de komende weken.

³ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 maart 2019.

⁹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

2. Lopende projecten en renovaties

Alle projecten hieronder zijn voorverhuurd.

Projecten en renovaties (in miljoen €)			Investering	Inv. op 31/03/2019	Nog uit te voeren	Commentaren
Lopende projecten			144	57	87	
Oplevering 2018/2019			17	14	3	
B	Plantijn II	Kapellen	4	4	0	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
DE	Bonn	Bonn	1	0	1	Renovatie van een rustoord
NL	Huize Eresloo ¹	Duizel	5	4	2	Bouw van een zorgresidentie
NL	Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam	6	6	1	Bouw van een zorgresidentie
Oplevering 2019/2020			89	40	49	
B	De Duiinpieper	Oostende	2	1	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
B	Kasteelhof	Dendermonde	3	0	3	Uitbreiding van een rustoord
B	Plantijn III	Kapellen	1	0	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
B	t Hoge III	Kortrijk	2	1	2	Uitbreiding van een rustoord
DE	Kaltenkirchen ²	Kaltenkirchen	15	4	11	Bouw van een rustoord
DE	Laurentiusplatz	Wuppertal	2	0	2	Renovatie van een rustoord
DE	Residenz Zehlendorf	Berlijn	5	4	1	Renovatie van een rustoord
DE	Schwerin ²	Schwerin	11	6	5	Bouw van een rustoord
NL	De Merenhoef	Maarssen	2	0	2	Uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis
NL	De Statenhof	Leudeb	2	0	2	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
NL	Het Gouden Hart Harderwijk ¹	Harderwijk	7	0	7	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
NL	Stepping Stones Leusden ¹	Leusden	3	2	0	Bouw van een zorgresidentie
NL	LTS Winschoten ¹	Winschoten	11	10	0	Bouw van een zorgresidentie
NL	Residentie Boldershof	Amersfoort	1	0	1	Renovatie van een rustoord
NL	Sorghuys Tilburg ¹	Berkel-Enschot	3	1	2	Bouw van een zorgresidentie
NL	Verpleegcentrum Scheemda ¹	Scheemda	4	0	4	Bouw van een verpleeghuis
UK	Bessingby Hall	Ruislip	1	0	1	Renovatie van een rustoord
UK	Cowdray Club	Aberdeen	3	2	1	Renovatie van een rustoord
UK	MMCG projecten	Engeland/Schotland	2	0	2	Renovatie van een rustoord
UK	Ottery	Ottery St. Mary	10	7	3	Bouw van een rustoord
Oplevering 2020/2021			37	3	35	
B	Résidence Aux Deux Parcs	Jette	3	1	3	Uitbreiding van een rustoord
NL	Nieuw Heerenhage ¹	Heerenveen	20	2	18	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
NL	Residentie Sibeliuss	Oss	9	0	9	Uitbreiding van een site van huisvesting voor senioren
NL	Stepping Stones Zwolle ¹	Zwolle	5	0	5	Bouw van een zorgresidentie
Grondreserve			2	2	0	
B	Terrein Bois de la Pierre	Waver	2	2	0	-
Acquisities onder opschortende voorwaarden			57	0	57	
Oplevering 2018/2019			57	0	57	
DE	Haus am Jungfernstieg	Neumünster	6	0	6	Acquisitie van een rustoord
DE	Haus Steinbachhof	Chemnitz	16	0	16	Acquisitie van een rustoord
DE	SARA Seniorenresidenz	Bitterfeld	10	0	10	Acquisitie van een rustoord
DE	Seniorenhaus Wiederitzsch	Leipzig	7	0	7	Acquisitie van een rustoord
DE	Zur alten Linde	Rabenau	6	0	6	Acquisitie van een rustoord
DE	Seniorenwohnpark Hartha	Hartha	12	0	12	Acquisitie van een rustoord
Projecten onder opschortende voorwaarden			280	0	280	
Oplevering 2019/2020			72	0	72	
B	Rembertus	Mechelen	15	0	15	Acquisitie van een nieuw rustoord
DE	Specht Gruppe (fase I)	Duitsland	17	0	17	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
DE	Azurit Weimar	Weimar	16	0	16	Acquisitie van een nieuw rustoord
DE	Frohnau	Berlijn	1	0	1	Renovatie van een rustoord
DE	Wald-Michelbach I	Wald-Michelbach	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
NL	Rendant Aldânstate	Leeuwarden	20	0	20	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
Oplevering 2020/2021			154	0	154	
DE	Specht Gruppe (fase II)	Duitsland	132	0	132	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
B	Uilenspiegel	Genk	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
B	Sorgvliet	Linters	5	0	5	Uitbreiding van een rustoord
B	Residentie van de Vrede	Evere	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
DE	Pflegecampus Plauen	Plauen	13	0	13	Bouw en acquisitie van een rustoord
Oplevering 2021/2022			54	0	54	
DE	Specht Gruppe (fase III)	Duitsland	54	0	54	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
TOTAAL PIPELINE			483	59	424	
Variatie van de reële waarde			-	-1	-	
Afrondingen			-	2	-	
Bedrag op de balans				59		

¹ 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.

² Deel van de eerste fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe.

³ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 maart 2019.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

3. 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 (*). De prestatemaatstaven 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 in deze toelichting gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotale van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn.

3.1. Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	31/03/2019	30/06/2018
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.201.057	1.701.280
+ Projectontwikkelingen	59.373	35.183
Vastgoedbeleggingen	2.260.430	1.736.463
+ Activa bestemd voor verkoop	70.753	4.070
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	2.331.183	1.740.533
- Projectontwikkelingen	-59.373	-35.183
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	2.271.810	1.705.350



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

3.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	31/03/2019	31/03/2018
Huurinkomsten	83.804	67.717
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-18.551	-3.528
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	65.253	64.189

3.3. Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

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

(x 1.000 €)	31/03/2019	30/06/2018
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.009.671	941.647
- Effect van de uitkering van het dividend 2017/2018	0	-45.502
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2017/2018	1.009.671	896.145
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	43.640	35.439
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.053.311	931.584

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



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

3.4. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

3.4.1. EPRA NAV*

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

EPRA Net Asset Value* (NAV)	31/03/2019	30/06/2018
x 1.000 €		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	1.009.671	896.145
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	54,75	49,24
Involed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	1.009.671	896.145
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	43.640	35.439
(v.a) Uitgestelde belastingen	8.786	6.211
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.062.097	937.795
Aantal aandelen	18.441.426	18.200.829
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	57,69	51,52

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2018 werden vermindert met 45.502 k€ (€2.50 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 maart 2019 (zie voetnoot 7 in sectie 6 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2017/2018, dat werd uitgekeerd in november 2018 (zie bijlage, sectie 3.3).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

15 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

3.4.2. EPRA NNAV*

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

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	31/03/2019	30/06/2018
x 1.000 €		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.062.097	937.795
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-43.640	-35.439
(ii) Reële waarde van de schuld	-4.733	-6.866
(iii) Uitgestelde belastingen	-8.786	-6.211
EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)	1.004.938	889.279
Aantal aandelen	18.441.426	18.200.829
EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	54,49	48,86

De hierboven vermelde EPRA NNAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2018 werden vermindert met 45.502 k€ (€2.50 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 maart 2019 (zie voetnoot 7 in sectie 6 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2017/2018, dat werd uitgekeerd in november 2018 (zie bijlage, sectie 3.3).