



JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
2018 / 2019


aedifica
housing with care



Housing with care

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 (gereguleerde markt).

Inhoud

Risicofactoren	2
Dit is Aedifica	14
Brief aan de aandeelhouders	18
Tijdslijn	20
Beheersverslag	22
1. Strategie	25
2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2019	28
3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2019	36
4. Bestemming van het resultaat	41
5. Voornaamste risico's	41
6. Groepsstructuur	41
7. Vooruitzichten voor 2019/2020	44
8. Corporate governanceverklaring	46
EPRA	66
Vastgoedverslag	76
1. De zorgvastgoedmarkt	78
2. Evolutie van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2019	83
3. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2019	84
4. Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019	90
5. Verslag van de waarderingsdeskundigen	102
Aedifica op de beurs	104
1. Beurskoers en volume	108
2. Dividend	108
3. Aandeelhoudersstructuur	109
4. Agenda van de aandeelhouder	109
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	110
Jaarrekening	114
1. Geconsolideerde jaarrekening 2018/2019	117
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	123
Verslag van de commissaris	173
2. Verkorte statutaire jaarrekening 2018/2019	178
Permanente documenten	184
Lexicon	199

* Alternatieve prestatemaatstaf (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 prestatemaatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit jaarlijks 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 gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 57 van de geconsolideerde jaarrekening.

Risicofactoren

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van die risico's kan een ongunstige invloed hebben op de Vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of haar resultaten. Met die risico's moet dus in het kader van een investeringsbeslissing rekening gehouden worden.

Aedifica stelt zich als doel om die risico's zo goed mogelijk te beheren om recurrente huurinkomsten te genereren en om een potentieel aan meerwaarden op te bouwen.

De voornaamste risicofactoren waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het directiecomité als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De lezers worden erop gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van informatie die gekend was op 4 september 2019. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie.

1. Marktrisico's

1.1 Economisch risico

De activiteit van de Groep wordt beïnvloed door de algemene economische conjunctuur en ondergaat de invloed van de economische cycli, aangezien die zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen), de vraag naar huurpanden en de waardering van het vastgoed, als op de beschikbaarheid en kostprijs van de financieringen. Een verslechtering van de voornaamste macro-economische indicatoren zou de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Aedifica negatief kunnen beïnvloeden.

De Vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of van faillissement van haar medecontractanten: dienstverleners, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz.

In verband met de algemene economische trends wordt ook verwezen naar het persbericht van 6 juni 2019 van de Raad van Bestuur van de Europese Centrale Bank (ECB) dat 'verwacht dat de basisrentetarieven van de ECB ten minste de gehele eerste helft van 2020 op hun huidige niveau zullen blijven, en in ieder geval zo lang als noodzakelijk is om te zorgen voor een verdergaande duurzame convergentie van de inflatie naar een niveau onder, maar dicht bij 2% op middellange termijn', wat wijst op lage groeiverwachtingen, lage renteverwachtingen en lage inflatieverwachtingen op korte termijn.

Om die risico's te beperken, streeft Aedifica, binnen de krijtlijnen van haar investeringsstrategie, naar een diversificatie van haar investeringen, zowel geografisch als in functie van diverse diversificatiethema's (o.a. typologie van gebouwen, huurders, zorgmarktsegmenten, alternatieve aanwendbaarheid, overheidsfinanciering, enz.).

Verder wordt erop gewezen dat zorgvastgoed een sterk groeipotentieel heeft. Dat komt omdat er een demografisch gedreven stijgende vraag is naar zorgvastgoed in de landen waar Aedifica actief is, terwijl het aanbod

MAPLE COURT, SCARBOROUGH (UK)



 MAPLE COURT, SCARBOROUGH (UK)



de neiging vertoont te stagneren of trager te groeien door beperkingen die door overheidsinstanties worden opgelegd. Ondanks de diversificatie-inspanningen van de Groep, kan een negatieve verschuiving in de belangrijkste macro-economische indicatoren of wanbetaling van zijn verschillende partners nog steeds een negatieve impact hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Groep.

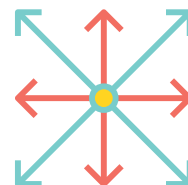
1.2 Risico's van de vastgoedmarkt

Het niveau van de huurprijzen, de huurleegstand en de waardering van de gebouwen wordt sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt. De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld, betreffen de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven, en betreffen eveneens het risico van minderwaarden bij eventuele verkopen. Ook zou een daling van het huurrendement kunnen voortvloeien uit een verhoging van de acquisitieprijzen.

Aedifica anticipeert op die risico's door een gediversifieerd investeringsbeleid te voeren op het vlak van geografische spreiding, zorguitbaters en zorgvastgoedsegmenten. Elk van de submarkten waarin Aedifica investeert, richt zich tot verschillende soorten huurders en

wordt getypeerd door eigen onderscheidende kenmerken (bijvoorbeeld op het vlak van regulering, huurcontracten van verschillende duur, financiering van de huurders, enz.). Aangezien de huurinkomsten afkomstig zijn uit langetermijncontracten, bedraagt de gewogen gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 21 jaar. Daardoor heeft Aedifica een goed zicht op haar toekomstige inkomsten.

Aedifica wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het gewicht van elk gebouw in haar portefeuille tot een minimum beperkt blijft, en om het professionalisme van haar beheer en haar operationele marge* door schaalvoordelen te verbeteren. Om dat te bereiken, onderhoudt de Vennootschap nauwe betrekkingen met haar belangrijkste huurders; bovendien wordt ze in elk land geadviseerd door gekwalificeerde lokale experts. De diversificatie, de groei van de portefeuille, het beheer van de portefeuille en de operationele marge* van de Vennootschap kunnen echter het risico van een lagere bezettingsgraad, een daling van de contractuele huurprijzen of van de waarde van de gebouwen bij de vernieuwing van het contract, minderwaarden bij de verkoop of een stijging van de aankoopprijzen niet volledig uitsluiten en deze elementen kunnen een negatief effect hebben op het vermogen, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.



Aedifica streeft binnen de krijtlijnen van haar investeringsstrategie naar een diversificatie van haar investeringen.

1.3 Inflatierisico

Bij vaste rentevoeten wordt Aedifica beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, omdat de huuropbrengsten geïndexeerd worden (in België en Nederland: jaarlijks, voornamelijk afhankelijk van de evolutie van de lokale consumptieprijzenindex of, in België, van de gezondheidsindex; in Duitsland is de indexeringsformule specifiek voor elk contract; in het Verenigd Koninkrijk is de huur over het algemeen gekoppeld aan de Retail Price Index, met een specifieke minimumindexering in de meeste gevallen). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan geschat worden op 1,4 miljoen € op jaarbasis voor een variatie van de index met 100 basispunten.

In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie daarentegen tot een stijging van de reële rentevoeten en vormt dit een belangrijk risico dat wordt gekenmerkt door een snellere verhoging van de financiële lasten, dan van de indexatie van de inkomsten. Aedifica heeft de nodige maatregelen getroffen om zich in te dekken tegen dat soort risico's (zie sectie 3.3 hierna). Dergelijke maatregelen kunnen het inflatierisico en het risico van hogere reële rentevoeten, die een negatieve invloed kunnen hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap, echter niet volledig uitsluiten.

In geval van negatieve inflatie stellen de meeste huurovereenkomsten, maar niet alle, een ondergrens vast op het niveau van de basis-huur.

1.4 Risico van concentratie van operatoren in het segment van zorgvastgoed

Gezien het dynamisme van de grote groepen van operatoren die zorgvastgoed uitbaten en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, vallen één of meerdere concentraties tussen twee of meer groepen die juridische entiteiten controleren waarmee de Groep huur- of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. Dat zou de diversificatiegraad van de Groep kunnen beïnvloeden. Zulke concentraties binnen de

portefeuille kunnen het gevolg zijn van acquisities, maar kunnen ook op een passieve manier ontstaan door overnames en fusies van bestaande huurders. Dergelijke concentraties kwamen in het verleden al voor in de portefeuille van Aedifica. Dat resulteerde in een significante professionalisering van de betrokken operatoren.

Door de groei van Aedifica's portefeuille wordt de concentratie van huurders verwaterd, zoals bijvoorbeeld door de recente aankoop van 90 zorgvastgoedsites in het Verenigd Koninkrijk, die aan 14 verschillende gevestigde uitbaters verhuurd zijn. De integratie van nieuwe huurders zorgt voor een betere spreiding van de huurinkomsten over een grotere groep huurders. Door de toegenomen spreiding over verschillende huurders is het concentratierisico aanzienlijk afgenomen.

Indien de diversificatiedrempel van 20%, zoals omschreven in artikel 30 van de Wet van 12 mei 2014, zou worden overschreden, is het de Vennootschap niet toegestaan nog investeringen, desinvesteringen of andere maatregelen te nemen die dat percentage verder zouden kunnen verhogen.

Op 30 juni 2019 overschrijdt geen enkele groep (verbonden aan rechtspersonen waarmee de Vennootschap een huurovereenkomst heeft gesloten) die limiet van 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap. De gegevens van die exploitatiegroepen worden vermeld in het vastgoedverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag, en in toelichting 3 bij de geconsolideerde jaarrekening.

1.5 Risico's gekoppeld aan het uiteenvallen of verdwijnen van de monetaire unie en/of politieke instabiliteit, Brexit

Een eventueel uiteenvallen of verdwijnen van de Europese Monetaire Unie of politieke instabiliteit in de Europese Unie kan leiden tot een stijging van de financieringskosten en de kapitalisatievoet. Die elementen zouden kunnen leiden tot een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, wat op zijn beurt een negatieve impact zou hebben op het eigen vermogen, het nettoresultaat en de intrinsieke waarde van de aandelen, en zou leiden tot een stijging van de schuldratio (uitgedrukt als een percentage van de waarde van de activa).

De investeringsactiviteit van de Vennootschap in het Verenigd Koninkrijk betreft investeringen in vastgoed dat wordt uitgebaat als woonzorgcentra voor senioren. Omdat het binnenlandse karakter van die activiteiten geen grensoverschrijdende handel impliceert, zou geen enkele vorm van Brexit een rechtstreekse invloed mogen hebben op deze activiteiten. De ontwikkelingen met betrekking tot een mogelijke Brexit kunnen echter wel leiden tot schommelingen in de wisselkoers van het Britse pond ten opzichte van de euro en daarmee van invloed zijn op de waarde van de vastgoedinvesteringen in het Verenigd Koninkrijk, de huuropbrengsten en het nettoresultaat van Aedifica, alle uitgedrukt in euro.

Het vertrek van het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie zou een impact kunnen hebben op de macro-economische evolutie in het Verenigd Koninkrijk en zou tot politieke instabiliteit kunnen leiden.

 RESIDENTIE KARTUIZERHOF, LIERDE (BE)



2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica

2.1 Huurprijzen

Sinds de verkoop van het appartementen- en het hotelsegment in de loop van het boekjaar 2018/2019, bestaat het gehele zakencijfer van Aedifica uit huurgelden die gegenereerd worden door verhuring aan professionele uitbaters van zorggebouwen. Bij het vertrek van huurders op een vervaldag of bij de afloop van het huurcontract zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. Een somber economisch klimaat kan ook leiden tot heronderhandelingen van de lopende huurovereenkomsten, en met name tot huurkortingen op lopende contracten. Dat gebeurt om het niveau van de huur die de huurders betalen terug in evenwicht te brengen met de potentiële toekomstige inkomsten van die huurders en zo dus de duurzaamheid van de kasstromen die gegenereerd worden door de betreffende gebouwen in stand te houden. Dat kan een negatieve invloed hebben op de omzet en de kasstromen van de Vennootschap.

Om die risico's te beperken, voert Aedifica een gediversifieerd investeringsbeleid, waarbij zowel vanuit geografisch oogpunt als inzake andere thema's naar diversificatie gestreefd wordt (zoals bijvoorbeeld het beoogde type huurders, de alternatieve aanwendbaarheid van gebouwen, de afhankelijkheid van overheidsfinanciering of de aard van de contracten). In het zorgvastgoedsegment investeert Aedifica bijvoorbeeld zowel in exploitatiegebonden zorggebouwen (zoals rustoorden), als in gebouwen met appartementen die gericht zijn op senioren die zelfstandig willen wonen met zorg op aanvraag.

2.2 Huurdersrisico

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van het financieel in gebreke blijven van haar huurders. Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen mogelijk een negatieve invloed op de resultaten hebben. Bovendien is de Groep niet verzekerd in geval van dergelijke

wanbetaling door de huurders. Om dat risico te beperken, zorgt Aedifica voor een grondige analyse van het businessplan van de uitbaters, een permanente opvolging van de financiële resultaten van bestaande huurders en een nauwgezette procedure voor de facturatie en de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Bovendien wordt er in de meeste gevallen een huurgarantie afgesproken met de uitbater (onder de vorm van bankgaranties, geblokkeerde rekeningen of andere garanties), in overeenstemming met de gangbare marktpraktijk.

Niettegenstaande het voorgaande bestaat het risico van huurdering en kan het risico van huurleegstand in de toekomst stijgen. De toevoegingen aan de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen over het boekjaar bedragen minder dan 0,1 miljoen € op huurinkomsten ten bedrage van 118 miljoen €.

2.3 Beheer

De aantrekkelijkheid van Aedifica's vastgoedportefeuille en de waardering ervan zijn afhankelijk van de perceptie van de gebouwen door de huurders of potentiële kopers, meer bepaald inzake de kwaliteit, staat van onderhoud en veiligheid van de gebouwen.

Aedifica heeft daarom een interne structuur uitgebouwd voor het beheer van haar portefeuille. Aedifica's propertymanagers staan dagelijks in contact met de uitbaters van de zorgvastgoedsites. Voor het beheer van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk heeft Aedifica een overeenkomst gesloten met een externe dienstverlener die exclusief voor Aedifica werkt. Niettemin kan de Groep het risico niet volledig uitsluiten dat de gepercipieerde kwaliteit van de gebouwen, het onderhoudsprogramma en hun veiligheidsniveau een invloed hebben op de waardering van de gebouwen van de Groep.

De Groep heeft de volle eigendom van de meeste van haar gebouwen. Voor de gebouwen waarvan zij mede-eigenaar is of die het voorwerp zijn van een splitsing van eigendom, kunnen echter specifieke risico's bestaan, verbonden aan de op de betreffende mede-eigendom of splitsing toepasselijke regels.



Aedifica's propertymanagers staan dagelijks in contact met de uitbaters van de zorgvastgoedsites.

SARA SENIORENRESIDENZ, BITTERFELD-WOLFEN (DE)



In het kader van het normale beheer van haar patrimonium is en kan de Groep in de toekomst partij zijn bij juridische procedures. Er werd een bijkomende provisie aangelegd van 50 k€ om hangende procedures af te dekken. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil, kan er niet worden uitgesloten dat daaruit verplichtingen voor de Groep zullen ontstaan in de toekomst.

2.4 Kwaliteit en waardering van de gebouwen

Aedifica voert een beleid van constant onderhoud en renovatie van haar vastgoedportefeuille om de bestaande huurprijzen te behouden, en zelfs te verhogen, maar ook om wederverhuur of de verkoop van haar vastgoedactiva te vergemakkelijken. Ondanks die maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan. In het zorgvastgoedsegment zijn de contracten die met de huurders afgesloten worden vaak van het type 'triple net' (België, Verenigd Koninkrijk en (gedeeltelijk) Nederland) of 'double net' (Duitsland en (gedeeltelijk) Nederland), de onderhoudskosten vallen dan volledig (triple net) of hoofdzakelijk (double net) ten laste van de huurders.

Aedifica koopt eveneens gebouwen aan in toekomstige staat van afwerking en ontwikkelt in beperkte mate zelf projecten, wat haar toelaat zich op lange termijn te verzekeren van een goede kwaliteit van haar gebouwen.

Een team van architecten/ingenieurs is verantwoordelijk om het beheer van de bouw- en renovatieprojecten op te volgen en om zich te verzekeren van de goede afwerking van de werken die toevertrouwd zijn aan gespecialiseerde aannemers. Hoewel de Groep bij de onderhandeling van de contracten met die aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen die echter niet volledig worden uitgesloten.

In het geval van een aankoop van een onroerend goed waarvoor belangrijke renovatiewerken nodig zijn, weerspiegelt de reële waarde van het gebouw op het ogenblik dat het in het patrimonium wordt geïntegreerd meestal de staat van het gebouw vóór de renovatie. De kost van de renovatie is opgenomen in het financieel plan van Aedifica.

Het risico op vernieling van de gebouwen ten gevolge van brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 2.104 miljoen € (met uitsluiting van de grond), wat ca. 93 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* op 30 juni 2019 (met inbegrip van gronden) vertegenwoordigt.

De verzekeringspolissen zijn doorgaans gesloten door de vastgoeduitbaters. Die polissen dekken eveneens de huurleegstand tijdens de heropbouw van het gebouw, maar sluiten

sommige risico's uit (de vrijwillige daad van de verzekeringnemer, oorlogsrisico, nucleair risico, verborgen gebreken, slijtage en asbest, enz.). Daarnaast verzekert Aedifica zelf de risico's van onderverzekering of het ontbreken van dekking, bijvoorbeeld in geval van het niet betalen van premies, nalatigheid om een verzekering te sluiten, enz. De door Aedifica betaalde premies bedragen 90 k€ voor het boekjaar 2018/2019.

De Groep is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals blijkt uit de driemaandelijkse onafhankelijke expertises (toepassing van IAS 40). De informatie die van onafhankelijke waarderingdeskundigen ontvangen wordt, staat toe om, indien nodig, snel de nodige corrigerende maatregelen te treffen om het hoofd te kunnen bieden aan een eventueel waardeverlies van een gebouw. Bovendien beschikt de Groep over een manager die specifiek verantwoordelijk is voor de dagelijkse opvolging van de waardering van de gebouwen. Op 30 juni 2019 zou een waardeschommeling van 1 % van het vastgoedpatrimonium een weerslag hebben van ca. 290,93 miljoen € op het nettoresultaat, van ca. 0,93 € op het nettoactief per aandeel en van ca. 0,4 % op de schuldratio.

2.5 Onteigeningsrisico

Overeenkomstig de toepasselijke reglementering kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden ont-eigend.

2.6 Risico's verbonden met fusie-, splitsings-, of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Aedifica's vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van fusies, splitsingen of verwervingen van aandelen. Hoewel Aedifica bij dat soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte goederen en de overgenomen of verworven vennootschappen, en door bepaalde contractuele garanties te eisen, kan echter niet worden uitgesloten dat bij deze transacties andere verborgen passiva aan de Vennootschap werden overgedragen die niet verhaalbaar zijn op de overdrager.

3. Financiële risico's

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht een permanente toegang tot krediet te verzekeren, de schuldgraad te controleren en het rente- en wisselkoersrisico op te volgen en te minimaliseren. De Groep blijft echter onderworpen aan financieringsrisico's, daarnaast kan een verandering in de rentevoeten of wisselkoersen een negatieve invloed hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Groep.

3.1 Schuldstructuur

Aedifica's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) is vermeld in sectie 3.3 van het beheersverslag. Op 30 juni 2019 bedraagt die 36,7% op statutair niveau en 37,2% op geconsolideerd niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt elk kwartaal opgevolgd en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat die ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). In april 2019 heeft

Aedifica zo'n financieel plan bij de FSMA ingediend, nadat de geconsolideerde schuldgraad de drempel van 50% had overschreden. Over dat financieel plan heeft de commissaris een bijzonder verslag opgesteld, waarin hij bevestigde dat hij de opstelling van het plan heeft geverifieerd (met name wat betreft de economische grondslagen ervan) en dat de cijfers uit dat plan overeenstemmen met die van Aedifica's boekhouding. Dat financieel plan beoogde hoofdzakelijk een verlaging van de geconsolideerde schuldgraad door een openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld. Die kapitaalverhoging werd met succes afgerond op 7 mei 2019 (zie sectie 2.1.4 van het beheersverslag), waardoor de geconsolideerde schuldgraad opnieuw daalde tot 37,2% (op 30 juni 2019), ruim onder de drempel van 50%. De Vennootschap heeft in elk van haar vijf laatste verrichtingsnota's (2010, 2012, 2015, 2017 en 2019) verklaard dat ze op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55% wil handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 15 miljoen € op 30 juni 2019.

Op 30 juni 2019 heeft Aedifica geen enkel Belgisch, Nederlands of Brits gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dat verband zijn, op 30 juni 2019, 11 van de 49 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed). Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

3.2 Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar financiële instellingen, die een gediversifieerde pool vormen van een jaarlijks toenemend aantal Europese instellingen. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2019 heeft Aedifica 744 miljoen € (2018: 742 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 1.404 miljoen € aan bevestigde bankfinancieringen. Het beschikbare saldo, 660 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2019/2020 te financieren. In het financieel voor het boekjaar 2019/2020 werden totale netto-investeringen opgenomen ten bedrage van ca. 535 miljoen €. Het betreft voornamelijk betalingen in het kader van de pipeline van ontwikkelingsprojecten (ca. 260 miljoen €), betalingen in het kader van de acquisities die werden aangekondigd sinds 1 juli 2019 (60 miljoen €) en bijkomende hypothetische investeringen voor een bedrag van 215 miljoen €.

Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren. Binnen dat kader heeft Aedifica in 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV's en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is een risico van stijging van de kredietmarges mogelijk na vervaldatum van die kredietlijnen.

Tevens loopt Aedifica een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (convenanten) niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond van 60% niet overschrijft en dat de EBITDA groter dient te zijn dan tweemaal de netto financiële lasten. Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in die contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde

terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ('cross-default' clauses). Hoewel, volgens de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op die basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

De hierboven beschreven controle- en diversificatiemaatregelen kunnen de financiële risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd kan worden echter niet volledig uitsluiten.

3.3 Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Op 30 juni 2019 zijn de bedragen die in euro werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, voor 98% (95% op 30 juni 2018) ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Met inbegrip van de kredietlijnen in Britse pond bedraagt het indekkingspercentage 78%.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Die verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

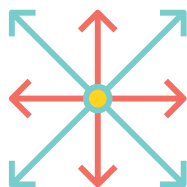
Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag). De indekkingen kunnen voor lange periodes worden afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post van de balans getiteld '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'). Een sensibeleanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van 'increased costs' clauses die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clauses laten de kredietverstrekkende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen, o.a. indien die banken door hun toezichhoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van die clauses heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep. Dat kan echter niet worden gezien als een garantie voor de toekomst.

3.4 Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling



Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren.

ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dat tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten, met dien verstande dat het tegenpartijrisico niet kan worden uitgesloten en dat het falen van één of meer van de tegenpartijen van Aedifica een negatieve impact kan hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden ('MAC'-clausules of 'material adverse changes') die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden.

Aedifica heeft een bankrelatie met de banken die in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag vermeld zijn. De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis, KBC en Banque Européenne du Crédit Mutuel.

3.5 GBP/EUR wisselkoersrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone en ook in Britse pond sinds de aankoop van de Britse portefeuille op 1 februari 2019.

Toekomstige wisselkoersschommelingen kunnen de waarde van de vastgoedinvesteringen in het Verenigd Koninkrijk, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica, uitgedrukt in euro, beïnvloeden. Een wijziging van 0,10 van de GBP/EUR wisselkoers heeft een impact van ca. 55,5 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, van ca. 3,4 miljoen € op de huurinkomsten van de Groep en van ca. 1,8 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep.

De aanschaffingsprijs van de zorgportefeuille in het Verenigd Koninkrijk werd in Britse ponden uitgedrukt. Om het wisselkoersrisico als gevolg van deze overname te beperken, sloot Aedifica termijncontracten waarin de wisselkoers van de euro ten opzichte van het Britse pond werd vastgelegd. Bovendien sloot

Aedifica een deel van haar overbruggingskredietovereenkomst af in Britse ponden. Dit deel van de overbruggingsfinanciering in Britse ponden (150 miljoen £) vormt een gedeeltelijke natuurlijke afdekking van wisselkoersschommelingen op de balans en beperkt de impact op de schuldratio. Het GBP-gedeelte van de overbruggingskredietovereenkomst, dat een looptijd van 12 maanden vanaf 21 december 2018 heeft, zal geherfinancierd worden door middel van een nieuwe langetermijnfinancieringsovereenkomst die eveneens in GBP zal worden aangegaan.

Er wordt een actief afdekkingsbeleid gevoerd om het GBP/EUR-wisselkoersrisico en de invloed ervan op het resultaat van Aedifica te beperken, indien en wanneer dat nodig wordt geacht. Dat afdekkingsbeleid houdt onder andere rekening met de volatiliteit van de wisselkoers die regelmatig wordt opgevolgd en de kosten van de afdekking (die zelf afhankelijk is van verschillende elementen). Een actief afdekkingsbeleid kan het wisselkoersrisico echter niet volledig uitsluiten en de Vennootschap blijft er dus aan blootgesteld. Indien de evolutie van de wisselkoers niet zou worden afgedekt, dan zou de Vennootschap kunnen worden blootgesteld aan lagere huurinkomsten en hogere kosten, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

3.6 Risico van financiële budgettering en planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijk hulpmiddel voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Die budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan programmerings- of manipulatiefouten blootgesteld kan zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldratio) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de prestaties van de Vennootschap en het vertrouwen dat ze van de markten geniet, beïnvloeden.

Bovendien kan blijken dat eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn, aangezien de omstandigheden kunnen evolueren. Ook berusten de financiële vooruitzichten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

4. Reglementaire risico's

De Groep is blootgesteld aan de evolutie van de alsmaar toenemende en complexere wetten en regels en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken.

4.1 Risico's gekoppeld aan wijzigingen in de regelgeving

Nieuwe (Europese, nationale, federale, gewestelijke of lokale) regelgeving of wijzigingen van bestaande regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid, privacy en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen in verband met de verhuur van onroerende goederen en de vernieuwing van de vergunningen waaraan de Vennootschap of de gebruikers van de onroerende goederen van de Vennootschap zich moeten houden, of een wijziging in de toepassing en/of interpretatie van dergelijke voorschriften door de administratie (met inbegrip van de belastingadministratie) of de hoven en rechtbanken, kunnen de administratieve kosten en verplichtingen van de Vennootschap verhogen, alsook een belangrijke invloed hebben op haar rendement, de reële waarde van haar activa en op haar huurders.



Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone en sinds de aankoop van de Britse portefeuille op 1 februari 2019 ook in Britse pond.

Aedifica-aandeelhouders genieten van een verminderde roerende voorheffing van 15 %.

Veranderingen in het EU-referentiekader zoals de IFRS en de omzetting van nieuwe initiatieven in nationale wetgeving in het kader van AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) en EMIR (European Market Infrastructure Regulation) kunnen ook gevolgen hebben voor de verslaggeving, de kapitaalvereisten, het gebruik van derivaten en de organisatie van de Vennootschap. Ze kunnen ook bepalend zijn voor de operationele activiteiten van de vennootschap en de praktische en juridische organisatie ervan, de toepasselijke belastingen en eventueel de waardering.

Hoewel de Vennootschap toeziet op de naleving van de regelgeving en daarbij een beroep doet op alle nodige expertise, blijft zij blootgesteld aan het risico van niet-naleving van de reglementaire verplichtingen en aan milieuroisico's.

4.2 Statuut

Sinds 17 oktober 2014 is de Vennootschap door de FSMA erkend als een 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht', afgekort 'openbare GVV' naar Belgisch recht. In haar hoedanigheid van openbare GVV, en met het oog op het behoud van dat statuut, is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (hierna samen de 'GVV-Wetgeving' genoemd), die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldratio, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om

op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

Als openbare GVV is Aedifica blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. De Vennootschap volgt daarom systematisch de evolutie op van zowel de lokale (België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk) als de Europese wetgeving, met name via de in 2016 opgerichte VZW BE-REIT Association, waarvan ze medeoprichter is.

Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest de Vennootschap het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van openbare GVV (zie ook onder punt 4.3 hierna). Bovendien wordt het verlies van de erkenning als openbare GVV in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dat statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap.

4.3 Fiscaal regime

Als openbare GVV geniet Aedifica een specifiek fiscaal regime. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de openbare GVV (d.w.z. de openbare GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale belastingpercentage, maar slechts op een beperkte belastbare basis, bestaande uit de som van (1) de abnormale of goedgunstige voordelen die de GVV ontvangt en (2) de uitgaven en kosten die niet aftrekbaar zijn als beroepskosten,

met uitzondering van afschrijvingen en minderwaarden op aandelen) terwijl dochterondernemingen die niet de status van een GVV of een gespecialiseerde vastgoedbevak hebben, onderworpen blijven aan de vennootschapsbelasting. In de mate dat de Vennootschap rechtstreeks onroerende goederen in het buitenland aanhoudt, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen. Ook de activa in de dochtervennootschappen van de Vennootschap in Duitsland, Luxemburg, Nederland en Jersey zijn aan de daar toepasselijke gemeenschappelijke vennootschapsbelasting onderworpen.

Vennootschappen – andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen – die door de Vennootschap werden of worden opgeslorpt, zijn een exit taks verschuldigd betaalbaar op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves. Indien vastgoed wordt verworven door een fusie waarbij de Vennootschap een normale belaste vastgoedvennootschap overneemt, is een exit taks verschuldigd op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves van de vastgoedvennootschap (belastbare fusie) van 12,50 % voor verrichtingen (zoals belastbare fusies) die vanaf 1 januari 2018 worden uitgevoerd. Voor de verrichtingen vanaf 1 januari 2020 zal het tarief van de exit taks opnieuw verhoogd worden tot 15 %. Bovendien werd ook de bijkomende crisisbijdrage (toe te voegen aan de exit taks) hervormd, de inwerkingtreding is echter niet gekoppeld aan transacties vanaf een specifieke datum, maar is gerelateerd aan een belastingjaar. De aanvullende crisisbijdrage werd vanaf het belastingjaar 2019 verlaagd van 3 % tot 2 % (ten opzichte van een belastbaar tijdperk dat op zijn vroegst op 1 januari 2018 begint). De aanvullende crisisbijdrage zal worden afgeschaft met ingang van het belastingjaar 2021 (met betrekking tot een belastbaar tijdperk dat op zijn vroegst vanaf 1 januari 2020 begint). Voor bedrijfsherstructureringen is het belastingjaar gelijk aan het kalenderjaar waarin de transactie plaatsvindt. Samengevat betekent dit dat fusies die plaatsvinden in 2018 (met betrekking tot het belastingjaar 2018) onderworpen waren aan een exit taks van 12,875 % (i.e. 12,50 % plus de bijkomende crisisbijdrage van 3 %). Fusies die in 2019 worden of zullen worden uitgevoerd (met betrekking tot het

 MARTHA FLORA HOORN, HOORN (NL)



belastingjaar 2019) zullen onderworpen zijn aan een exit taks van 12,75% (12,50% plus de bijkomende crisisbijdrage van 2%). Fusies die in 2020 (in verband met het belastingjaar 2020) worden uitgevoerd, zijn onderworpen aan een exitheffing van 15,30% (d.w.z. 15% plus de extra crisisbijdrage van 2%). Fusies die vanaf 1 januari 2021 worden uitgevoerd, zijn onderworpen aan een belastingtarief van 15% (zonder extra crisisbijdrage).

De exit taks wordt berekend volgens de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk moment kan worden gewijzigd. De 'marktwaarde' van vastgoed zoals bedoeld in die circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Die marktwaarde verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals vermeld in de IFRS-balans van de Vennootschap. Aedifica is van oordeel dat ze alle punten in de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was, heeft nageleefd.

De Belgische roerende voorheffing op dividenden bedraagt in principe 30%, onder voorbehoud van vermindering of vrijstelling op grond van de toepasselijke Belgische bepalingen of belastingverdragen. Vanaf 1 januari 2017 werd echter een verminderde roerende voorheffing van 15% voorzien voor dividenden uitgekeerd door een GVV, die minstens 60% van zijn onroerend goed rechtstreeks

of onrechtstreeks investeert in zogenaamd 'gezondheidszorg-vastgoed' (nieuw artikel 269, §1, 3° van het Belgische Wetboek van Inkomstenbelastingen '92). Onroerend goed in de gezondheidszorg wordt gedefinieerd als een onroerend goed dat gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt of bestemd is als wooneenheden die zijn aangepast aan woon- of gezondheidszorg. Indien het onroerend goed niet uitsluitend wordt gebruikt of bestemd is voor residentiële zorg of gezondheidszorg, of slechts als zodanig wordt gebruikt gedurende een deel van het belastbaar tijdperk, wordt voor de bepaling van het percentage van 60% enkel rekening gehouden met de verhouding van de tijd en de oppervlakte die daadwerkelijk aan residentiële zorg of gezondheidszorg wordt besteed. Aangezien de Vennootschap meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille belegt in zorgvastgoed, genieten de aandeelhouders vanaf 1 januari 2017 van dit verlaagde tarief van 15%. Indien de Vennootschap deze 60%-drempel niet langer zou halen, dan zou het tarief van de roerende voorheffing opnieuw verhoogd worden van 15% tot 30% (d.w.z. het gewone tarief van de roerende voorheffing).

Bovendien zou de Vennootschap bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de Vennootschap van de wet van 12 mei 2014 en/of van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 veronderstelt, het voordeel van haar specifiek

fiscaal regime en de verlaagde roerende voorheffing verliezen. Bovendien wordt het verlies van de erkenning over het algemeen beschouwd als een geval van vervroegde terugbetaling van de bankkredieten.

Wat de Nederlandse activiteiten betreft, beoogt de Groep een fiscaal transparant regime als Fiscale Beleggingsinstelling ('FBI') voor haar Nederlandse dochtervennootschap. Uit voorzichtigheidsoverwegingen heeft de Groep de fiscale lasten met betrekking tot het niet bekomen van een FBI-statuuut volledig ten laste genomen in het resultaat. In tussentijd blijft Aedifica, bijgestaan door externe consultants, ijveren voor het bekomen van het FBI-statuuut, wat een positief effect zal hebben op de resultaten van de Groep.

5. Bedrijfsrisico's

5.1 Risico van het beheer van de groei

De constante groei van Aedifica zou tot een schaarste van de beschikbare financiering kunnen leiden (hetzij in de vorm van eigen vermogen, hetzij in de vorm van schulden). Om dat risico tegen te gaan, ontwikkelt de Groep een steeds ruimer netwerk van feitelijke en potentiële aanbieders van financiële middelen. Daarnaast zou het groei ritme een operationeel risico kunnen veroorzaken, bijvoorbeeld wanneer de kosten sneller toenemen dan de inkomsten, wanneer er vergissingen of uitvoeringsproblemen plaatsvinden, wanneer er tekortkomingen zijn in de follow-up van acquisities ('post-closing') of wanneer de groeiende informatiestroom niet adequaat beheerd wordt. Om die risico's tegen te gaan, werkt Aedifica op regelmatige basis ook haar procedures en haar informatiesysteem bij; ze komt tegemoet aan de uitdagingen die haar groei en haar internationale karakter met zich meebrengen door haar procedures verder te formaliseren, zonder afbreuk te doen aan haar uitvoeringsflexibiliteit en –wendbaarheid. Daarnaast breidt de Groep haar team uit met personen die over een gespecialiseerd profiel

beschikken. Het groeiende netwerk van huidige en potentiële leveranciers en financiële partners, verbeterde procedures en informatiesystemen en andere maatregelen van de Groep kunnen de hierboven vermelde risico's echter niet volledig uitsluiten.

5.2 Risico op nulgroei

Ook een gebrek aan groei vormt een risico voor een onderneming als Aedifica; dat zou de verwachtingen van de beurs kunnen schokken, een vertrouwensbreuk met de partners van de Groep kunnen uitlokken of de toegang tot kapitaal kunnen bemoeilijken. Aedifica toont echter een sterke wil om haar zin voor dynamiek en ondernemerschap te handhaven, en de sleutelfiguren van het team breiden permanent hun netwerk uit om op de hoogte te blijven van wat er zich op de markt afspeelt en om alle interessante opportuniteiten te bestuderen. Bovendien investeert Aedifica in de uitbouw van landenteams om dicht bij de lokale markt te staan en zo nieuwe opportuniteiten te kunnen identificeren. Dat kan het risico op een gebrek aan groei, de daaruit volgende gewijzigde verwachtingen van de beurs, een verlies aan vertrouwen van de partners en een moeilijker toegang tot kapitaal voor de Groep echter niet volledig uitsluiten.

5.3 Risico's verbonden aan de internationalisering van de Groep

De internationalisering van de activiteiten van de Groep zou nieuwe risico's met zich mee kunnen brengen, met betrekking tot de toenemende complexiteit van het beheer van de dagelijkse activiteiten van de Groep (specifieke kenmerken van elke buitenlandse markt, culturele barrières, taalbarrières, integratie, vastgoedbeheer, enz.) en de accumulatie van de reglementaire risico's in de verschillende landen. Aedifica doet een beroep op lokale experts die ondersteuning bieden in haar internationale ontwikkeling, en implementeert de nodige structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen. Door de uitbouw van teams per land waar Aedifica actief is (lokale managementteams), onderhoudt de groep een nauw contact met de lokale markt, waardoor nieuwe opportuniteiten kunnen worden geïdentificeerd. De aanwerving van die deskundigen en het opzetten van die structuren en procedures kunnen het risico van de toegenomen complexiteit in het dagelijkse beheer van de activiteiten van de Groep en de combinatie van het multi-jurisdictionele regelgevingsrisico echter niet volledig uitsluiten.

📍 CRYSTAL COURT, HARROGATE (UK)



5.4 Reputatierisico's

Reputatie speelt een sleutelrol voor een beursgenoteerde groep in volle groei. Mocht de reputatie van de Groep schade ondervinden, dan zou dat haar groeiperspectieven kunnen aantasten en de toegang tot kapitaal kunnen bemoeilijken. Dankzij haar track record van meer dan tien jaar, heeft de Groep momenteel een excellente reputatie en blijft ze in contact met verschillende stakeholders om die reputatie te behouden. De Groep kan het risico dat haar reputatie wordt geschaad echter niet volledig uitsluiten.

5.5 Risico's verbonden aan het beheer van de verwachtingen van de markt

Een discrepantie tussen de verwachtingen van de beursmarkt en de prestaties van de Groep zou de perspectieven van de Groep kunnen aantasten en bijgevolg een verlies van vertrouwen kunnen veroorzaken bij de financiële analisten en investeerders.

Daarnaast zou de verspreiding van bevoorrechte informatie onder aandeelhouders voorafgaand aan de publicatie ervan, een effect kunnen hebben op de beurskoers van het aandeel; de compliance officer implementeert de benodigde procedures om het vertrouwelijke karakter van bevoorrechte informatie te verzekeren tot het moment van publicatie.

6. Risico's verbonden aan de ondersteuningsprocessen

6.1 Rapporteringsrisico's

Nalatigheden op het vlak van rapportering zouden de feitelijkheid kunnen ondermijnen van de informatie die de besluitvormers ter beschikking hebben. Daarom heeft de Groep een adequaat intern en extern rapporteringsproces ontwikkeld, met trapsgewijze controles op verschillende niveaus, zowel intern (personeelsleden, directiecomité, auditcomité en raad van bestuur) als extern (audit). Niettemin kan het risico van tekortkomingen in de rapportering niet volledig uitgesloten worden.

6.2 Risico's verbonden aan informatica

Informatica vormt een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming met een omvang als die van Aedifica. Een verlies of onbeschikbaarheid van gegevens zou een verstoring van de beheers- en investeringsactiviteiten en/of een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces kunnen veroorzaken. De Groep beschikt sinds januari 2019 over een IT-manager en laat zich bijstaan door een externe partner voor het beheer van de informatica-infrastructuur (hardware en software), de beveiliging van de toegang tot gegevens en het bewaren van die gegevens. Daarnaast werd er een cyber-securitypolis afgesloten, die de Groep verzekert tegen verschillende soorten cybercriminaliteit. De Groep kan echter het risico van verlies of het niet beschikbaar zijn van gegevens over investeringsactiviteiten of interne en externe rapporteringsprocessen niet volledig uitsluiten.

6.3 Risico's verbonden aan leden van het team

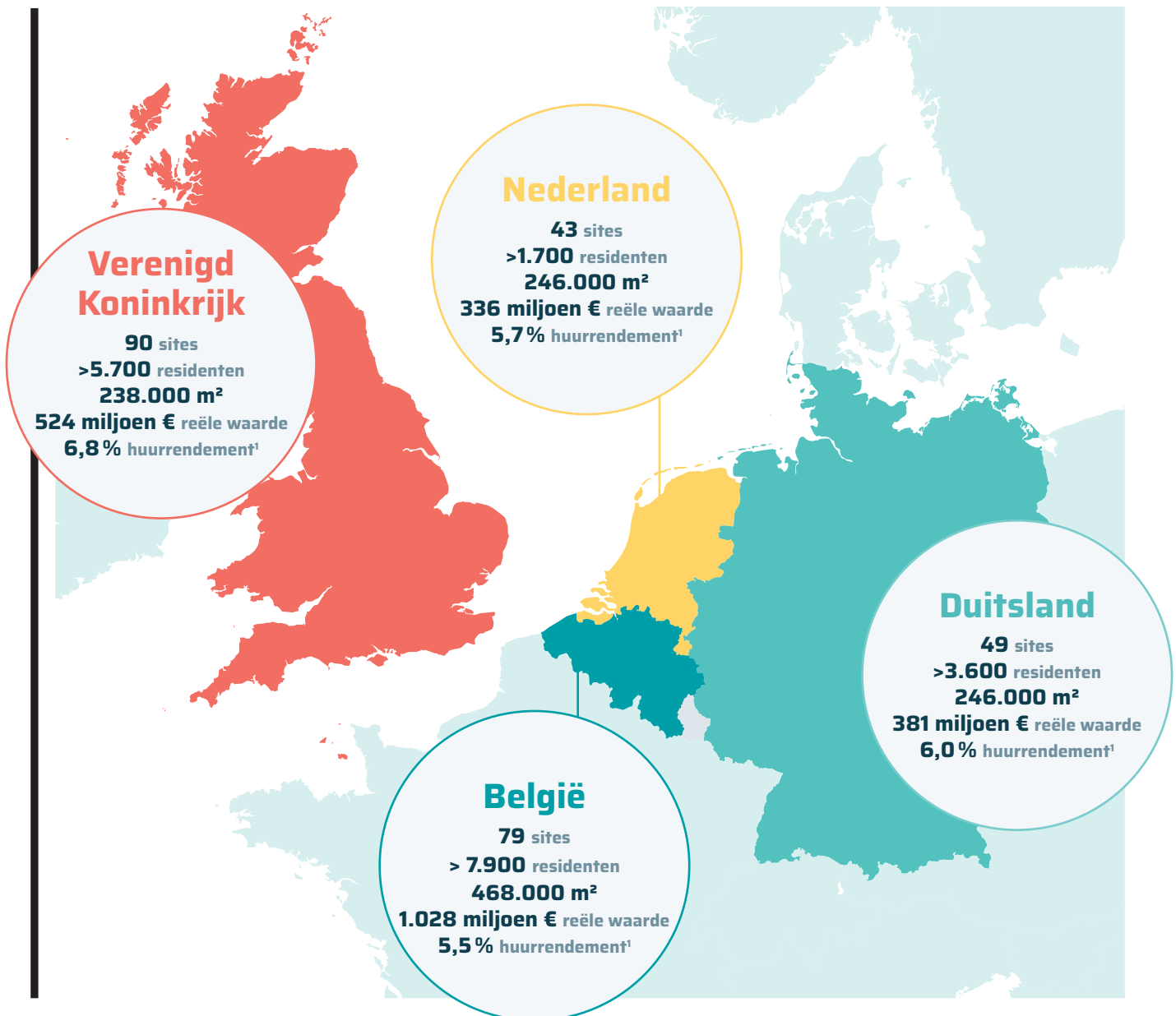
Rekening houdend met haar relatief kleine team, is Aedifica in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden die een sleutelfunctie bekleden, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou eveneens nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Groep.

Daarom heeft Aedifica een human-resourcesbeleid ontwikkeld dat erop gericht is om de sleutelfiguren van het team in de mate van het mogelijke binnen het bedrijf te houden door (onder andere) het voeren van een gepast verloningsbeleid en het aanbieden van een opleidingsprogramma en de mogelijkheid om intern door te groeien. Daarnaast voorziet de Groep enkele overlappende functies ('back-ups'). Bovendien voert de Groep een proactief recruitersbeleid, dat tijdens de voorbije boekjaren aanleiding gaf tot de creatie van verschillende nieuwe functies. Aedifica's personeels- en rekruteringsbeleid kunnen het risico van vertrek van sleutelfiguren echter niet volledig uitsluiten.



Om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen, doet Aedifica een beroep op lokale experts en implementeert de Groep de nodige structuren en procedures.

Dit is Aedifica



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

2. 'Weighted average unexpired lease term': gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

In volle expansie

	2018/2019	2017/2018
Sites	261	135
Residenten	> 19.000	> 11.000
Oppervlakte	1.198.000 m ²	708.000 m ²
Reële waarde	2.270 miljoen €	1.431 miljoen €
Huurrendement ¹	5,9%	5,7%



“Aedifica heeft over de loop van het boekjaar een recordbedrag van meer dan 910 miljoen € aan investeringen afgesloten.”

Stefaan Gielens, CEO

 MARTHA FLORA BOSCH EN DUIN, BOSCH EN DUIN (NL)



428 miljoen €
Pipeline



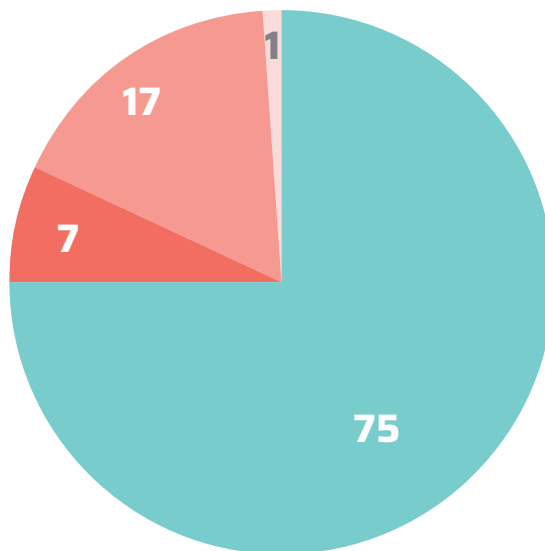
21 jaar
WAULT²



100 %
Bezettingsgraad

Verdeling per zorgvastgoed-segment in reële waarde (%)

- Zorggebouwen voor zorgafhankelijke senioren
- Zorggebouwen voor zelfstandige senioren met diensten op aanvraag
- Zorggebouwen met gemengde bestemming
- Zorggebouwen voor andere doelgroepen dan senioren



“Aan het einde van het boekjaar 2018/2019 is Aedifica een 100% pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed.”

Stefaan Gielens, CEO

Financials



118 miljoen €
Huurinkomsten

3,74 €/aandeel
EPRA Earnings*

2,80 €/aandeel
Dividend

37,2%
Geconsolideerde schuldgraad

Team



60
Werknemers

31
Mannen

29
Vrouwen

41 jaar
Gemiddelde leeftijd

29 uur
Gemiddeld aantal uren opleiding

Patrimonium (x1.000 €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	2.269.744	1.705.350
Projectontwikkelingen	51.206	35.183
Totaal van vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	2.320.949	1.740.533
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018 ¹ , vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	60,16	51,18
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2,05	-1,95
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018¹	58,11	49,24
Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Huurinkomsten	118.413	91.677
Met verhuur verbonden kosten	-41	-80
Nettohuurresultaat	118.372	91.597
Operationele kosten*	-21.230	-14.322
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	97.142	77.275
Exploitiatiemarge* (%)	82	84
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-20.168	-15.319
Belastingen	-4.498	-3.553
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings*	282	0
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings*	-613	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	72.145	58.403
Noemer (IAS 33)	19.274.471	17.990.607
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	3,74	3,25
EPRA Earnings*	72.145	58.403
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.304	-2.157
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	63.317	15.018
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7.321	789
Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill	0	-344
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	-6.216	146
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA-correcties	853	0
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA-correcties	-6.618	0
Afrondingsverschil	-1	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	123.497	71.856
Noemer (IAS 33)	19.274.471	17.990.607
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	6,41	3,99
Geconsolideerde balans (x1.000 €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	2.320.949	1.740.533
Andere activa opgenomen in de schuldratio	65.061	24.418
Andere activa	117	1.692
Totaal activa	2.386.127	1.766.643
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.480.082	977.086
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-50.533	-35.439
Minderheidsbelangen	103	0
Eigen vermogen	1.429.652	941.647
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	888.158	781.449
Andere verplichtingen	68.317	43.547
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	2.386.127	1.766.643
Schuldratio (%)	37,2	44,3
Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem	30 juni 2019	30 juni 2018
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,74	3,25
EPRA NAV* (in €/aandeel)	60,64	51,52
EPRA NNNAV* (in €/aandeel)	57,81	48,86
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,5	5,2
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5	5,2
EPRA Vacancy Rate (in %)	0	1
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	18	16
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	18	16

1. Zie toelichting 57.6.

Een strategisch sleuteljaar

Beste aandeelhouder,

2018/2019 gaat de geschiedenis in als een strategisch sleuteljaar voor Aedifica. Over de loop van het boekjaar werd een recordbedrag van meer dan 910 miljoen € aan investeringen uitgevoerd en aangekondigd, waardoor de Groep zijn portefeuille aanzienlijk uitbreidde en zijn intrede maakte in een vierde Europese markt. Daarnaast werden de niet-strategische activiteiten afgebouwd, waardoor Aedifica aan het einde van het boekjaar een 100% pure-play investeerder werd in Europees

zorgvastgoed. Bovendien heeft Aedifica in mei 2019 de grootste kapitaalverhoging ooit in de Belgische GVV-sector afgerond, waardoor de Groep gewapend is om haar groeiroute voort te zetten. Al die stappen zorgden ervoor dat Aedifica zich het afgelopen boekjaar op de kaart zette als een referentie in de Europese beursgenoteerde vastgoedsector.

Aedifica's pure-play strategie

Eind 2015 gaf Aedifica het startschot voor zijn strategische transformatie tot Europese pure-play investeerder in zorgvastgoed door de

lancering van de baseline 'housing with care'. Nu, minder dan vier jaar later, heeft de Groep zijn pure-play ambities gerealiseerd door de desinvestering van de niet-strategische delen van de portefeuille.

Over de loop van het boekjaar hebben we in twee fases 75% van de aandelen verkocht in Immo NV, de vennootschap waarin Aedifica zijn bedrijfstak 'appartementengebouwen' heeft ingebracht. In juni 2019 hebben we onze pure-play strategie voltooid door de verkoop van de hotelportefeuille. Onze portefeuille omvat nu



“In 2018/2019 werden de niet-strategische activiteiten afgebouwd, waardoor Aedifica aan het einde van het boekjaar een 100% pure-play investeerder werd in Europees zorgvastgoed.”

Serge Wibaut,
voorzitter van
de raad van bestuur

Stefaan Gielens Chief Executive Officer
Serge Wibaut voorzitter van de raad van bestuur



uitsluitend nog zorgvastgoed, waardoor we ons meer dan ooit kunnen focussen op de kernactiviteit waarin we een jarenlange ervaring hebben opgebouwd.

Europese expansie

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

In februari 2019 maakten we immers onze intrede in een vierde Europese markt door de acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 90 zorgvastgoedsites gebouwen in het Verenigd Koninkrijk, onze meest omvangrijke acquisitie tot op heden. Deze portefeuille met 14 nieuwe uitbaters zorgt voor een substantiële verbetering van de huurdersdiversificatie en versterkt Aedifica's uitzonderlijke WAULT van 21 jaar.

Alle investeringen die Aedifica in zijn vier markten heeft uitgevoerd, hebben de vastgoedportefeuille tijdens het boekjaar 2018/2019 doen groeien tot 261 sites met een capaciteit voor meer dan 19.000 bewoners. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* is met 564 miljoen € gestegen (+33%) tot 2.270 miljoen € (tegenover 1.705 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 30 juni 2019 een totaal investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten van ca. 428 miljoen € (zie punt 4.2 van het vastgoedverslag). 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.

Nieuwe middelen voor verdere groei

Naast bovenstaande investeringen hebben we in mei 2019 Aedifica's eigen vermogen versterkt door een openbare kapitaalverhoging van 418 miljoen €. Deze kapitaalverhoging

heeft samen met de desinvestering van de niet-strategische segmenten de geconsolideerde schuldgraad significant verminderd tot 37,2% op 30 juni 2019 (tegenover 55,5% op 31 maart 2019), waardoor de Groep over voldoende financiële middelen beschikt om haar groei ritme voort te zetten. Bovendien werden er dit boekjaar nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten voor ca. 200 miljoen €.

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

Uitstekende resultaten

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op het beheer van zijn bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huromzet (+29%). De EPRA Earnings* is met 24% gestegen tot 72,1 miljoen € (tegenover 58,4 miljoen € op 30 juni 2018), hetzij 3,74 € per aandeel (tegenover 3,25 € op 30 juni 2018), een stijging van 15%. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 123 miljoen € (tegenover 72 miljoen € voor het boekjaar 2017/2018).

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

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

“Aedifica heeft in mei 2019 zijn eigen vermogen versterkt door een openbare kapitaalverhoging van 418 miljoen euro, de grootste ooit in de Belgische GVV-sector.”

Stefaan Gielens, CEO

Toekomstige groei

Het voorbije boekjaar heeft Aedifica bewezen dat het zijn groeiambities waar kan maken en ook tijdens 2019/2020 wil de Groep verdergaan op het ingeslagen pad. Diverse nieuwe investeringsopportuniteiten worden geanalyseerd. Ook zonder rekening te houden met nieuwe investeringsopportuniteiten, wordt de toekomstige groei van de Groep verzekerd door de omvangrijke pipeline van investeringsprojecten. Door die combinatie van nieuwe investeringen en bestaande afspraken rond de acquisitie, renovatie, uitbreiding, herontwikkeling en bouw van talrijke sites, kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en zich verder verankeren als pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed.

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

Serge Wibaut,
Voorzitter van de raad van bestuur

Stefaan Gielens,
Chief Executive Officer

I Tijdslijn



2005

- Oprichting van Aedifica
- Portefeuille van appartementen en hotels

2006

- Notering op Euronext Brussels
- Eerste investeringen in zorgvastgoed



2010

- 1^{ste} SPO¹ (67 miljoen €)

2012

- 2^{de} SPO (100 miljoen €)

2013

- Eerste investeringen in Duitsland



2016

- Eerste investeringen in Nederland

2015

- 3^{de} SPO (153 miljoen €)
- Oprichting van een team voor het beheer van de Duitse portefeuille



2018

- 'Investor des Jahres 2018'-award in Duitsland
- Aedifica is opnieuw de meest actieve investeerder in Nederlands zorgvastgoed
- Verhuis van de maatschappelijke zetel naar de Europese wijk in Brussel
- Oprichting van een team voor het beheer van de Nederlandse portefeuille

2017

- 4^{de} SPO (219 miljoen €)
- Aedifica's tekent een overeenkomst met Specht Gruppe voor de bouw van 17 zorgcampussen in Duitsland (investering van ca. 250 miljoen €)
- Aedifica is de meest actieve investeerder in Nederlands zorgvastgoed



2019

100 % pure-play investeerder in zorgvastgoed

In 2018/2019 volbracht Aedifica zijn strategische ambitie en groeide uit tot een 100 % pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed door de desinvestering van de niet-strategische delen van zijn portefeuille. De appartementsgebouwen-tak werd ingebracht in Immobe NV, waarvan over de loop van het boekjaar 75 % van de aandelen werd verkocht aan een strategische partner. In juni 2019 werd ook de hotelportefeuille verkocht.

Het kapitaal dat vrijkwam door de desinvestering van beide portefeuilles biedt bovendien bijkomende mogelijkheden om Aedifica's groeistrategie te financieren.



Investering van 450 miljoen £ in het Verenigd Koninkrijk Deal of the Year 2018

Aedifica investeerde in februari 2019 ca. 450 miljoen £ in een portefeuille van 90 zorgvastgoedsites in het Verenigd Koninkrijk en voltooide zo haar grootste acquisitie tot op heden. Door deze investering in een nieuwe Europese markt, zorgt Aedifica niet alleen voor een geografische diversificatie van zijn portefeuille, maar ook voor een uitbreiding van zijn huurdersbestand met 14 nieuwe zorguitbaters. Deze omvangrijke transactie werd in mei 2019 bekroond met de 'Deal of the Year 2018' award van het magazine Trends, een erkenning van Aedifica's strategisch en financieel leiderschap.

Eerste duurzaamheidsverslag

In mei 2019 heeft Aedifica zijn engagementen op het vlak van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen scherpgesteld in zijn allereerste duurzaamheidsverslag.

Op basis van de 'Sustainable Development Goals' (SDG's) van de Verenigd Naties stelde Aedifica een ambitieus actieplan op, waarin de doelstellingen worden oplijst die de Groep tegen 2025 wil verwezenlijken op het vlak van duurzaamheid, verantwoorde bedrijfsvoering en op sociaal gebied.



Expansie van de zorgvastgoedportefeuille

In de loop van het boekjaar 2018/2019 is de reële waarde van Aedifica's zorgvastgoedportefeuille met 857 miljoen € gegroeid van 1.413 miljoen € tot 2.270 miljoen €. Naast de omvangrijke acquisitie van de portefeuille van 90 zorgvastgoedsites in het Verenigd Koninkrijk, heeft Aedifica talrijke acquisities voltooid of aangekondigd in België, Duitsland en Nederland. Bovendien werden in 2018/2019 16 ontwikkelingsprojecten opgeleverd. In totaal werden er in het afgelopen boekjaar meer dan 8.500 eenheden aan de portefeuille toegevoegd.

Grootste kapitaalverhoging ooit in de Belgische GVV-sector

Om het eigen vermogen van de Groep te versterken, werd er begin mei 2019 voor de vijfde keer sinds Aedifica's beursgang een openbare kapitaalverhoging in geld voltooid. De kapitaalverhoging kon op veel bijval van investeerders rekenen en was met 418 miljoen € (incl. uitgiftepremie) de grootste kapitaalverhoging ooit in de geschiedenis van de Belgische GVV-sector. Door deze kapitaalinjectie beschikt Aedifica over voldoende middelen om in de toekomst zijn groei te financieren.





I Beheersverslag



37,2 %
Geconsolideerde schuldgraad
op 30 juni 2019

2,3 miljard €
Reële waarde van de
vastgoedbeleggingen
op 30 juni 2019



+29 %
Geconsolideerde
huurinkomsten ten
opzichte van
30 juni 2018

+24 %
EPRA Earnings* ten opzichte
van 30 juni 2018



100 %
Bezettingsgraad

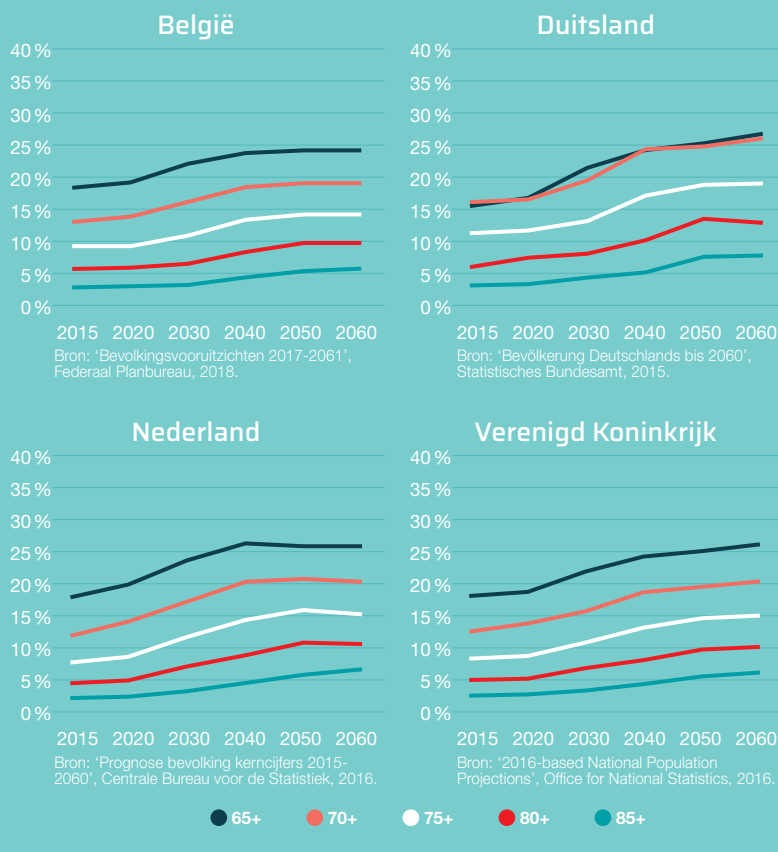


I Beheersverslag¹

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



Vergrijzing van de Europese bevolking per leeftijdsgroep



De stijging van het aantal zorgbehoevende senioren zal de komende 40 jaar de vraag naar zorgvastgoed doen toenemen.

1. Dit beheersverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar dat wordt steeds uitdrukkelijk vermeld. De statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zullen binnen de bij wet voorziene termijnen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en zijn gratis verkrijgbaar via internet (www.aedifica.eu) of via eenvoudig verzoek aan de maatschappelijke zetel.



DE STATENHOF, LEIDEN (NL)



1. Strategie

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

1.1 Een sector met groeiopotentieel

De Europese bevolking is in toenemende mate aan het vergrijzen en blijft gemiddeld langer leven. In België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, de vier markten waar

Aedifica actief is, zou tegen 2060 meer dan 25% van de bevolking ouder dan 65 zijn en meer dan 10% ouder dan 80. Die stijging van het aantal zorgbehoevende senioren zal tijdens de komende veertig jaar de vraag naar zorgvastgoed doen toenemen. Daarnaast beschikken de overheden slechts over beperkte middelen om tegemoet te komen aan die stijgende vraag, waardoor er ook op private investeerders gerekend wordt voor de financiering van vastgoedinfrastuctuur die beantwoordt aan de zorg- en huisvestingsbehoeften van de vergrijzende bevolking. Bovendien wordt de langetermijnbehoefte aan zorgvastgoedinvesteringen eveneens ondersteund door de consolidatie van de zorguitbaters op Europese schaal, waarbij vastgoed verkocht wordt om de verdere groei van de zorggroepen te financieren. Door de demografische trends op lange termijn, de beperkte publieke middelen en de consolidatie van de zorguitbaters, investeert Aedifica dus in een vastgoedsector met een sterk groeiopotentieel.



Aedifica investeert in kwalitatieve zorggebouwen die recurrente en geïndexeerde huurinkomsten genereren en een meerwaardepotentieel bieden.



Door de langetermijn-samenwerkingen met zorguitbaters staat Aedifica in constante dialoog met zijn huurders.

1.2 Specialist in zorgvastgoed

Aedifica is de voorbije jaren uitgegroeid tot een specialist in zorgvastgoedinvesteringen. De Groep kan door de jarenlange ervaring en kennis die het heeft opgebouwd op een flexibele manier inspelen op de toegenomen vraag van de markt en de specifieke vastgoedbehoeften van zorguitbaters. Door de langetermijnsamenwerking die met zorguitbaters wordt aangegaan, staat Aedifica in constante dialoog met zijn huurders. Dankzij die duurzame samenwerking kent de Groep de specifieke behoeften van die uitbaters, waardoor het samen met hen kan nadenken over en investeren in de ontwikkeling van gebouwen die innovatieve zorgconcepten en technologieën integreren. Die specialisatiestrategie maakt Aedifica tot de ideale partner voor investeringen in zorgvastgoed en onderscheidt de Groep van andere investeerders in deze sector.

1.3 Een diverse portefeuille in volle expansie

Aedifica hanteert in essentie een buy-and-hold-strategie die zich per definitie op de lange termijn richt. De Groep wil zijn zorgvastgoedportefeuille verder uitbouwen en optimaliseren door sale-and-rent-backtransacties van bestaande gebouwen, en door rechtstreeks te investeren in de constructie van nieuwe gebouwen en in de renovatie en/of uitbreiding van bestaande sites. Die projecten zijn steeds volledig voorverhuurd. Om eventuele risico's te beperken en een te grote afhankelijkheid van een bepaald socialezekerheidssysteem te vermijden, bouwt Aedifica aan een evenwichtige portefeuille door zijn investeringen te diversifiëren, zowel vanuit geografisch oogpunt als op het vlak van huurders en doelgroepen.

Geografische spreiding in reële waarde (%)

Aedifica heeft een geografische spreiding opgebouwd in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk. Omdat de Groep momenteel actief is in vier verschillende Europese landen, is hij niet afhankelijk van één bepaald socialezekerheidssysteem en kan hij zijn huurdersbestand verder diversifiëren. In Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk is de consolidatie van de sector nog volop op gang, waardoor er daar meer investeringsopportuniteiten zijn en de gemiddelde huurrendementen er hoger liggen dan in de mature Belgische markt. Daarnaast wil Aedifica nieuwe Europese markten verkennen. Meer informatie over de zorgvastgoedmarkt in de vier landen waarin Aedifica actief is, is terug te vinden in het Vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag.

Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep (%)

Aedifica stelt zijn gebouwen ter beschikking aan meer dan 55 groepen van professionele en gespecialiseerde zorguitbaters op basis van langetermijncontracten die hoge huurrendementen bieden. Elke zorggroep die vastgoed van Aedifica uitbaat, genereert minder dan 15% van de totale huurinkomsten van de Groep, die daardoor over een diverse inkomstenstroom beschikt. Ook in de toekomst wil Aedifica zijn huurdersbestand blijven diversifiëren.

Verdeling per zorgvastgoedsegment in reële waarde (%)

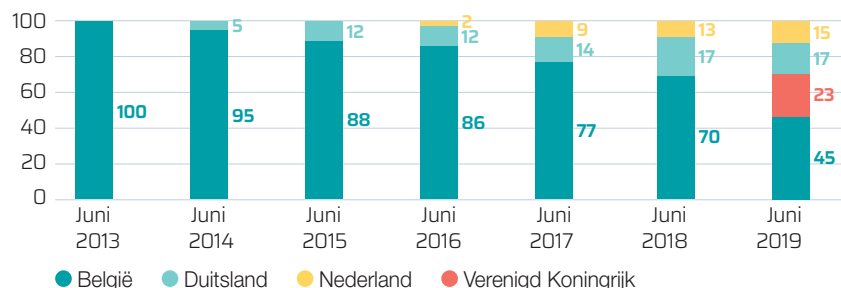
Aedifica diversifieert bovendien zijn portefeuille door te investeren in zorgvastgoed voor verschillende doelgroepen. De primaire focus van investeringen ligt op alle soorten huisvesting voor senioren met een zorgvraag, waardoor de Groep zowel aan de verwachtingen van de zorguitbaters als aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie tegemoet komt. Daarnaast wordt er ook geïnvesteerd in vastgoed voor andere soorten zorgbehoevenden. Dit zijn de segmenten die Aedifica binnen zijn zorgvastgoedportefeuille onderscheidt:

- **zorggebouwen voor zorgafhankelijke senioren** zijn de vaste verblijfplaats van senioren die er permanent gebruik maken van collectieve diensten op huishoudelijk vlak, bijstand in het dagelijkse leven en verpleegkundige of paramedische zorgen. Dat soort gebouwen wordt in België 'woonzorgcentrum' en 'maison de repos' genoemd, in Duitsland 'Pflegeheim', in Nederland 'zorgresidentie' of 'verpleeghuis' en in het Verenigd Koninkrijk 'care home'.

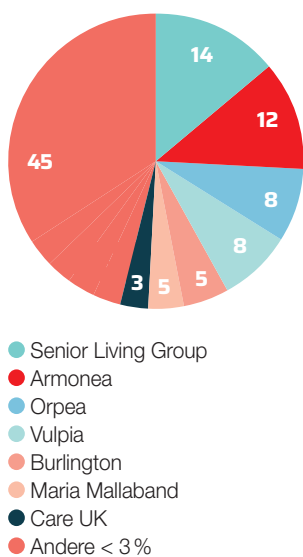
 RESIDENTIE KARTUIZERHOF, LIERDE (BE)



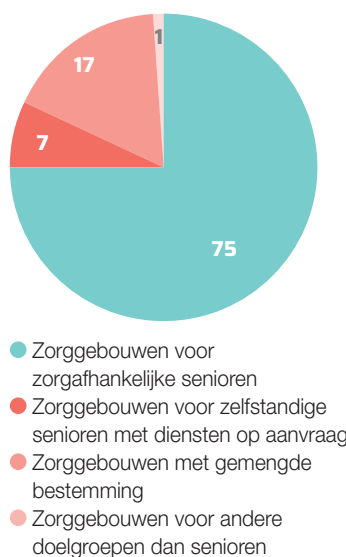
Geografische spreiding in reële waarde (%)



Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep (%)



Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep (%)



- **zorggebouwen voor zelfstandige senioren met diensten op aanvraag** bestaan uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Dit soort gebouwen wordt in België ‘assistentiewoningen’ en ‘résidence-services’ genoemd, in Duitsland ‘betreutes Wohnen’ en in Nederland ‘seniorendappartementen’.
- **zorggebouwen met gemengde bestemming** combineren binnen één gebouw (of binnen meerdere gebouwen op één site) wooneenheden voor zowel senioren met hoge zorgbehoeften als senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten

op aanvraag. Op sommige sites wordt huisvesting voor senioren ook gecombineerd met andere soorten zorg, zoals bijvoorbeeld medische centra.

- **zorggebouwen voor andere doelgroepen dan senioren** bieden permanente huisvesting aan personen die (ongeacht de leeftijd) door een beperking of een ziekte hoge zorgbehoeften hebben. Dit segment is echter slechts een klein deel van Aedifica’s portefeuille (ca. 1%).

1.4 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Aedifica is zich bewust van zijn rol in de samenleving en nam zijn verantwoordelijkheden op door de ontwikkeling van een ambitieus actieplan rond maatschappelijk verantwoord ondernemen, dat de Groep tegen 2025 wil uitvoeren. Dat actieplan werd gebaseerd op de ‘Sustainable Development Goals’ (SDG’s) en omschrijft de doelstellingen die Aedifica wil verwezenlijken op het vlak van duurzaamheid, verantwoorde bedrijfsvoering en op sociaal gebied. Meer informatie over dat actieplan en wat reeds verwezenlijkt werd is terug te vinden in Aedifica’s duurzaamheidsverslag (beschikbaar op de website).

1.5 Groeistrategie

Aedifica’s ambitieuze groeistrategie werpt zijn vruchten af: de reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* kende de voorbije dertien jaar een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 26% en bedraagt 2,3 miljard € (op 30 juni 2019). Aedifica wil dat groeiritme ook de komende jaren aanhouden en op die manier verder schaalvoordelen creëren, in het bijzonder:

- een sterke diversificatie van de risico’s;
 - een grotere capaciteit om investeringsopportuniteiten in de markt te grijpen;
 - een verhoogde liquiditeit van het aandeel;
 - een goede toegankelijkheid tot de kapitaalmarkten.
 - een optimaal beheer van de portefeuille.
- Dat alles met het oog op:
- voorspelbare inkomsten;
 - een optimalisering van de vaste kosten; en
 - een verbetering van de EPRA Earnings* per aandeel en, bijgevolg, van het rendement voor de aandeelhouder.

1.6 Mogelijke strategische ontwikkelingen

In de wereld van Europees zorgvastgoed is de sector van huisvesting voor senioren momenteel het meest ontwikkeld en bijgevolg ook het meest relevant voor Aedifica. De bevolkingsvergrijzing zal waarschijnlijk een grote invloed hebben op de ‘consumptie’ van zorg, wat zich zou kunnen vertalen in de ontwikkeling van andere sectoren die meer op ‘cure’ (zorghotels, revalidatiecentra, ziekenhuizen, medische centra, enz.) dan ‘care’ gericht zijn. Aedifica bestudeert daarom de mogelijkheid om in nieuwe zorgvastgoedsegmenten te investeren en analyseert voortdurend de zorgbehoeften die uit demografische evoluties ontstaan. Daarnaast bestudeert Aedifica eveneens de mogelijkheden om binnen Europa in nieuwe geografische markten te investeren met een focus op zorgvastgoed.

2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting van 30 juni 2019

2.1 Operaties tijdens het boekjaar 2018/2019

De investeringen en opleveringen van het boekjaar 2018/2019 staan hieronder opgeëlijst in secties 2.1.1 en 2.1.2. Ze worden ook beschreven in de persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.eu.

2.1.1 Investerings

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

	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur-rendement (ca.%)	Oplevering	Huur-contract	Uitbater
België				64	13				
Residentie Kartuizerhof	Acquisitie	Lierde	08/10/18	20	-	5%		27 jaar - NNN	Vulpia
Residentie van de Vrede	Acquisitie	Evere	08/10/18	15	2	5%	2020	27 jaar - NNN	Vulpia
Hof van Schoten	Acquisitie	Schoten	14/12/18	18	-	5%		27 jaar - NNN	Hof van Schoten
Rembertus	Acquisitie & ontwikkeling	Malines	15/04/19	4	11	5%	Q4 2020	27 jaar - NNN	Armonea
Bremdael	Acquisitie	Herentals	20/06/19	7	-	5%		27 jaar - NNN	Bremdael
Duitsland				71	154				
Seniorenkwartier Schwerin, Seniorenkwartier Lübbesche, Seniorenkwartier Kaltenkirchen	Acquisitie & ontwikkeling ³	Schwerin, Lübbesche, Kaltenkirchen	11/07/18	4	36	5,5%	Q3/Q4 2019	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenzentrum Sonneberg, Haus Cordula I & II, Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	Acquisitie	Sonneberg, Rothenberg, Dornum	29/08/18	23	-	6%		20 jaar - NN	Azurit
Argentum portfolio (4 sites)	Acquisitie	Bad Sachsa	28/09/18	19	-	7%		30 jaar - NN	Argentum
Seniorenwohnpark Hartha	Acquisitie	Tharandt	12/12/18	-	12	6%		30 jaar - NN	EMVIA Living
Zur alten Linde	Acquisitie	Rabenau	12/12/18	-	6	6%		30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenheim J.J. Kaendler	Acquisitie	Meissen	01/02/19	4	-	6,5%		30 jaar - NN	Argentum
Haus Steinbachhof	Acquisitie	Chemnitz	26/02/19	-	16	6%		19 jaar - NN	Casa Reha
Seniorenhaus Wiederitzsch	Acquisitie	Leipzig	26/02/19	-	7	6%		24 jaar - NN	Convivo
Pflegecampus Plauen	Acquisitie & ontwikkeling	Plauen	15/04/19	1,5	11	5,5%	Q3 2020	25 jaar - NN	Aspida
Haus am Jungfernstieg	Acquisitie	Neumünster	29/05/19	5,5	-	6,5%		30 jaar - NN	Convivo
SARA Senioren-residenz	Acquisitie	Bitterfeld-Wolfen	13/05/19	10	-	6%		30 jaar - NN	SARA
Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt	Acquisitie & ontwikkeling ⁴	Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt	23/05/19	4	66	5,5%	Q2/Q3 2020	30 jaar - NNN	EMVIA Living

	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuurrendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Nederland				58	50				
Sorghuys Tilburg	Acquisitie & herontwikkeling	Berkel-Enschot	19/07/18	1	3	6,5 %	Q3 2019	25 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Nieuw Heerenhage	Acquisitie & ontwikkeling ⁵	Heerenveen	26/09/18	2	20	5,5 %	Q1 2021	25 jaar - NNN	Stichting Rendant
Verpleegcentrum Scheemda	Acquisitie & ontwikkeling	Scheemda	27/09/18	1	4	7 %	Q4 2019	25 jaar - NN	Stichting Oosterlengte
De Statenhof Hoogbouw, Residentie Sibelius, Residentie Boldershof	Acquisitie	Leiden, Oss, Amersfoort	05/10/18	35	12	5,5 %	Q4 2019 2022 Q4 2019	25 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Het Gouden Hart Harderwijk	Acquisitie & ontwikkeling	Harderwijk	26/10/18	3,5	6,5	6 %	Q1 2020	25 jaar - NNN	Het Gouden Hart
Kening State	Acquisitie	Franeker	13/12/18	11	-	5 %		25 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Stepping Stones Zwolle	Acquisitie & ontwikkeling	Zwolle	18/12/18	1	4,5	6 %	Q3 2020	25 jaar - NNN	Stepping Stones Home & Care
Meldestraat	Acquisitie	Noord-oostpolder	20/06/19	3	-	6 %		20 jaar - NN	Omega Groep
Verenigd Koninkrijk				503	0				
Portefeuille van 90 zorgvastgoedsites in het Verenigd Koninkrijk	Acquisitie	Verenigd Koninkrijk	01/02/19	503	-	7 %		NNN contracten (WAVLT > 22 jaar)	14 verschillende uitbaters
Totaal				696	217				

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. Die projecten zijn steeds voorverhuurd en staan opgelijst in de pipeline van projecten en renovaties (zie sectie 4.2 van het vastgoedverslag op pagina 100).
3. Specht Gruppe fase I.
4. Specht Gruppe fase II.
5. Samenwerkingsovereenkomst met Stichting Rendant en HEVO.

- **Aedifica investeert 450 miljoen £ in het Verenigd Koninkrijk:** op 1 februari 2019 voegde Aedifica het Verenigd Koninkrijk als vierde land aan haar portefeuille toe door de acquisitie van een portefeuille van 90 zorgvastgoedsites (waarop 92 rustoorden worden uitgebaut). Aedifica's VK-portefeuille heeft een evenwichtige geografische spreiding en omvat meer dan 5.700 eenheden. De portefeuille biedt bovendien een potentieel voor verbetering door lopende en reeds geïdentificeerde uitbreidings- en renovatieprojecten. De conventionele aanschaffingswaarde van de portefeuille, die verworven werd met een korting van ca. 5% ten opzichte van de onafhankelijk geschatte reële waarde van de gebouwen, bedraagt ca. 450 miljoen £. De huurovereenkomsten in deze portefeuille, die gesloten werden met

een gediversifieerd huurdersbestand van 14 gevestigde uitbaters, zijn geïndexeerde triple net-overeenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van meer dan 22 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%. Aedifica zal haar zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk beheren en uitbreiden met ondersteuning van een lokaal extern management team, die reeds de voorbije vijf jaar diensten heeft geleverd voor het beheer van deze portefeuille.



129 zorgvastgoedsites
Acquisities uitgevoerd of aangekondigd in de loop van 2018/2019

I Acquisities en opleveringen

Door de talrijke investeringen die de Groep in de loop van het boekjaar 2018/2019 heeft uitgevoerd en de ontwikkelingsprojecten die werden opgeleverd, is de reële waarde van Aedifica's zorgvastgoedportefeuille met meer dan 850 miljoen € gegroeid. In totaal werden er in het afgelopen boekjaar meer dan 8.500 eenheden aan de portefeuille toegevoegd. Hieronder en hiernaast wordt die omvangrijke uitbreiding geïllustreerd met enkele voorbeelden van acquisities en opleveringen.

Acquisities

Residentie Kartuizerhof (Lierde - BE)

Dit woonzorgcentrum in Lierde werd recent afgewerkt en heeft een capaciteit voor 128 senioren met een zorgvraag.



De Statenhof (Leiden - NL)

Dit woonzorggebouw is gelegen in een residentiële wijk nabij het centrum van Leiden. Aedifica voorziet een budget van ca. 2 miljoen € voor de afwerking van het gebouw, dat na oplevering van de werken plaats zal bieden aan 108 senioren.



Haus Steinbachhof (Chemnitz - DE)

Haus Steinbachhof in Chemnitz werd in 2017 opgeleverd. Het rustoord is gelegen in een residentiële wijk en biedt plaats aan 151 senioren met hoge zorgbehoeften.



Crystal Court (Harrogate - UK)

Crystal Court in Harrogate is gespecialiseerd in zorg voor senioren met een dementie-indicatie. Het rustoord heeft een capaciteit voor 60 ouderen.



Opleveringen

Seniorenkwartier Lübbecke (Lübbecke - DE)

Seniorenkwartier Lübbecke is de eerste zorg-campus die werd opgeleverd uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe. De tweede zorg-campus werd ondertussen in augustus 2019 in Schwerin opgeleverd. Tegen het einde van het boekjaar 2019/2020 zullen er in totaal reeds vier zorgcampussen uit het akkoord afgewerkt zijn.



Martha Flora Rotterdam (Rotterdam - NL)

Deze zorgresidentie met een capaciteit voor 29 residenten werd specifiek gebouwd voor senioren met een dementie-indicatie. Bij de bouw werd volop ingezet op een duurzaam design: ca. 300 zonnepalen voorzien het hele gebouw van groene energie, materialen van het oorspronkelijke gebouw dat is afgebroken werden herbruikt, er werden warmtepompen geïnstalleerd, enz.



Huize Groot Waardijn (Tilburg - NL)

In maart 2019 werd Huize Groot Waardijn opgeleverd. Deze nieuwe zorgresidentie is gelegen in een residentiële wijk nabij het centrum van Tilburg en biedt plaats aan 26 senioren met hoge zorgbehoeften.



King's Manor (Ottery St. Mary - UK)

King's Manor is het eerste nieuwbouwproject dat werd opgeleverd in het Verenigd Koninkrijk. Dit moderne woonzorggebouw heeft een capaciteit voor 66 zorgafhankelijke senioren.





16 projecten

Opgeleverd tijdens het boekjaar 2018/2019

2.1.2 Opleveringen na werken

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

2.1.3 Verkoop

- **Verkoop van het belang in Immo NV:** zoals eerder meegedeeld¹, heeft Aedifica haar bedrijfstak 'appartementen gebouwen' ingebracht in Immo NV. Op 12 juli 2018 hebben Aedifica en Primonial European Residential Fund (PERF) de overeenkomsten ondertekend voor de verkoop in twee fasen van 75% van de aandelen in Immo NV. Op 31 oktober 2018 werd de eerste fase uitgevoerd, die de verkoop omvatte van 50% van de aandelen (min één aandeel). Op 27 maart 2019 werd de tweede fase van de aandelenverkoop uitgevoerd. Aedifica bezit nu nog slechts een participatie van 25% van de aandelen (min één aandeel) in Immo NV. Gelijktijdig met de contro-

	Type	Ligging	Datum	Brutohuurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België						
De Stichel	Uitbreiding & renovatie	Vilvoorde	14/09/18	6%	27 jaar - NNN	Armonea
Huize Lieve Moenssens	Uitbreiding & renovatie	Dilsen-Stokkem	17/09/18	6%	27 jaar - NNN	Armonea
Heydeveld	Uitbreiding	Opwijk	12/12/18	5,5%	20 jaar - NNN	Senior Living Group
Vinkenbosch	Renovatie	Hasselt	08/02/19	5,5%	26 jaar - NNN	Senior Living Group
Plantijn	Uitbreiding & renovatie	Kapellen	23/04/19	6%	27 jaar - NNN	Armonea
Duitsland						
Seniorenkwartier Lübbecke	Ontwikkeling	Lübbecke	31/03/19	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Nederland						
Martha Flora Bosch & Duin	Ontwikkeling	Zeist	21/09/18	6,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Huize ter Beegden	Herontwikkeling	Beegden	26/11/18	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
September Nijverdal	Ontwikkeling	Nijverdal	19/12/18	6,5%	20 jaar - NNN	Wonen bij September
Huize Roosdael	Herontwikkeling	Roosendaal	01/02/19	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
Huize Groot Waardijn	Ontwikkeling	Tilburg	12/03/19	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
Huize De Compagnie	Herontwikkeling	Ede	25/03/19	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
Martha Flora Rotterdam	Ontwikkeling	Rotterdam	16/04/19	6,5%	20 jaar - NNN	Martha Flora
Huize Eresloo	Ontwikkeling	Eersel	16/05/19	6,5%	20 jaar - NNN	Compartijn
Villa Nova	Ontwikkeling	Leusden	24/06/19	6,5%	25 jaar - NNN	Stepping Stones Home & Care
Verenigd Koninkrijk						
King's Manor	Ontwikkeling	Ottery St. Mary	04/06/19	7%	30 jaar - NNN	Maria Mallaband Care Group

lewijziging, werd het statuut van Immo-be omgevormd van institutionele gereglemen- teerde vastgoedvennootschap (IGVV) tot gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF). Naar aanleiding van deze transac- tie is Immo-be geen perimetervenootschap meer en wordt Immo-be geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

- **Verkoop van Aedifica's hotelportefeuille:** aan het einde van het boekjaar heeft Aedifica haar Belgische hotelportefeuille verkocht. Op 4 april 2019 aanvaardde de Groep een bindend bod van een internationale inves- teerder (Astream), waarna de verkoop op 14 juni 2019 definitief werd afgerond. De verkoopprijs van de hotelportefeuille ligt in lijn met de reële waarde van de gebouwen. Door de verkoop van de hotels omvat Aedifica's vastgoedportefeuille op 30 juni 2019 uitsluitend nog zorgvastgoed.
- **Verkoop van 22 assistentiewoningen in Aarschot:** de 22 resterende niet-strate- gische assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden in Aarschot werden op 17 december 2018 verkocht voor een bedrag van ca. 4,1 miljoen €.

2.1.4 Beheer van de financiële middelen

Financiële schulden

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

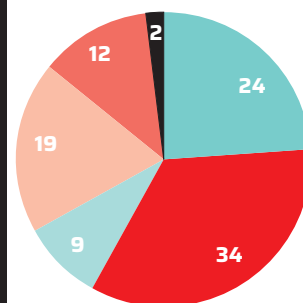
Ter financiering van de acquisitie van de zorg- vastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk (zie sectie 2.1.1 hierboven) werd in december 2018 een overbruggingskrediet afgesloten, dat werd benut op 31 januari 2019. Dat overbrug- gingskrediet heeft een looptijd van 12 maanden en bestaat uit twee tranches van respectievelijk 180 miljoen € en 150 miljoen £. De tranche in euro werd op 8 mei 2019 terugbetaald met de opbrengst van de kapitaalverhoging.

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

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

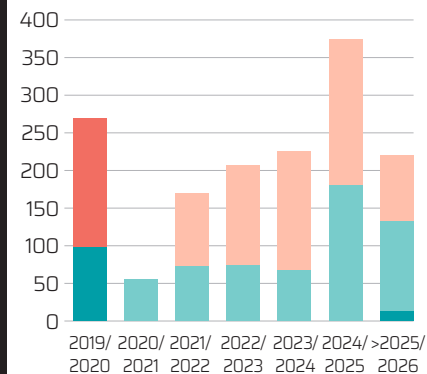
Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de financiële schulden bij Aedifica's zestien kredietverstrek- kers er op 30 juni 2019 als volgt uit:

Samenstelling financiële schulden (%)



- Vaste termijnkredieten
- Doorlopende kredieten
- Investeringskredieten
- GBP overbruggingskrediet
- Thesauriebewijzen met korte looptijd
- Thesauriebewijzen met lange looptijd

Vervaldata financiële schulden



- Thesauriebewijzen
- GBP overbruggingskrediet
- Opgenomen kredietlijnen
- Niet-opgenomen kredietlijnen

Financiële schuld (in miljoen €) ²	Lijnen	Opname	Waarvan thesaurie- bewijzen
2019/2020	267	267	100
2020/2021	58	58	
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	70	
2024/2025	371	179	
>2025/2026	220	133	15
Totaal op 30 juni 2019	1.519	859	115
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)³	4,8	4,9	

1. Zie persberichten van 13 juli 2018, 31 oktober 2018 en 27 maart 2019.
 2. Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 28 juni 2019 (1,1154 €/£).
 3. Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet.

Zonder rekening te houden met de kortetermijn-financieringen (de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 30 juni 2019 4,9 jaar.

Kapitaal

- **Keuzedividend 2017/2018:** op 23 oktober 2018 heeft de raad van bestuur besloten om aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering m.b.t. het boekjaar 2017/2018 in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen. Per 34 ingebrachte coupons nr. 19 van 2,125 € netto kon er worden ingeschreven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 72,25 €. Aedifica-aandeelhouders opteerden voor ca. 45% van hun aandelen voor een inbreng van hun netto-dividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen, in plaats van een uitbetaling van het dividend in cash. Dat resultaat leidde tot een kapitaalverhoging van ca. 17 miljoen € (inclusief uitgiftepremie) door de uitgifte van 240.597 nieuwe aandelen.
- **Kapitaalverhoging van 418 miljoen €:** op 24 april 2019 kondigde Aedifica een openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen aan in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een brutobedrag van ca. 418 miljoen €. De Vennootschap heeft aldus op 7 mei 2019 6.147.142 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijfprijs van 68 € per aandeel, hetzij 418.005.656 € (inclusief uitgiftepremie). Die nieuwe aandelen zijn uitgegeven met coupon nr. 22 aangehecht, die recht geeft op een pro rata temporis dividend met ingang vanaf 7 mei 2019. Binnen het kader van deze transactie werd op 24 april 2019 na sluiting van de markten coupon

nr. 21 onthecht die het recht op het pro rata temporis dividend over het lopende boekjaar voor de periode van 1 juli 2018 tot en met 6 mei 2019 vertegenwoordigt. Na deze transactie bedraagt het totale aantal aandelen van Aedifica 24.588.568 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 648.837.816,39 €.

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

2.1.5 Andere gebeurtenissen

- **Aedifica benoemt nieuwe Chief Financial Officer:** op 1 juni 2018 werd mevrouw Ingrid Daerden door de raad van bestuur van Aedifica benoemd als nieuwe Chief Financial Officer. Ze maakt sinds 1 september 2018 deel uit van het team. Mevrouw Daerden is eveneens lid van het directiecomité en effectieve leider van Aedifica.
- **Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie:** op 5 september 2018 won Aedifica voor het vierde jaar op rij de 'EPRA Gold Award' voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2016/2017). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 104 Europese vennootschappen die geëvalueerd worden door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.
- **CEO van Aedifica genomineerd voor 'Trends Manager van het Jaar 2018':** Stefaan Gielens (CEO van Aedifica) was voor het tweede jaar op rij één van de tien genomineerden om 'Trends Manager van het Jaar' te worden. De nominatie is een erkenning voor de internationale groei die Aedifica tijdens het voorbije jaar liet optekenen en haar langetermijnstrategie als pure-play zorgvastgoedinvesteerder.

- **Aedifica's acquisitie in het Verenigd Koninkrijk bekroond met de award 'Deal of the Year 2018':** het magazine Trends heeft op 15 mei 2019 Aedifica's omvangrijke acquisitie van een portefeuille van 90 zorgvastgoedsites in het Verenigd Koninkrijk bekroond met de award 'Deal of the Year 2018'. Uit de vijf genomineerde transacties werd Aedifica door een professionele jury als laureaat gekozen. De award is een erkenning voor Aedifica's strategisch en financieel leiderschap.
- **Aedifica is de grootste zorgvastgoedinvesteerder in Nederland in 2018:** in 2018 was Aedifica voor het tweede jaar op rij de grootste investeerder in Nederlands zorgvastgoed. Volgens CBRE nam Aedifica maar liefst 13% van alle investeringen in Nederlands zorgvastgoed voor haar rekening.
- **Eerste duurzaamheidsverslag:** in mei 2019 heeft Aedifica zijn engagementen op het vlak van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen scherpgesteld in zijn allereerste duurzaamheidsverslag. Op basis van de 'Sustainable Development Goals' (SDG's) van de Verenigde Naties stelde Aedifica een ambitieus actieplan op.
- **Aedifica opgenomen in de Stoxx Europe 600 Index:** vanaf 23 september 2019 zal Aedifica worden opgenomen in de Stoxx Europe 600 Index. Door de opname in deze index verankert Aedifica zich eens te meer als marktpreferentie in beursgenoteerd Europees zorgvastgoed.

 HUIZE ERESLOO, EERSEL (NL)



2.2 Operaties na de afsluiting van het boekjaar

2.2.1 Investerings

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

	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuurrendement (ca.%)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Nederland				59	11				
Rumah Saya	Acquisitie	Apeldoorn	09/07/19	10	-	6%		15 jaar - NNN	Stichting Nusantara
Residentie La Tour, Villa Casimir	Acquisitie & herontwikkeling	Roermond	09/07/19	4	8	6%	2020	20 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Vinea Domini	Acquisitie & herontwikkeling	Witmarsum	07/08/19	1	3	6%	2020	25 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Woonconceptportefeuille (5 sites)	Acquisitie	Hoogeveen	28/08/19	44	-	6,5%		NN contracten (WAULT 26 jaar)	NNCZ
Duitsland				-	7				
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie	Wurzen	21/08/19	-	7	5,5%	Q3 2021	25 jaar - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Totaal				59	18				

- 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).
- De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. Die projecten zijn steeds voorverhuurd.

2.2.2 Opleveringen na werken

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

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

- Dit bedrag omvat uitsluitend het budget voor de uitgevoerde werken. Het omvat niet de conventionele aanschaffingswaarde van de grondpositie.

3. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2019

De commentaren en analyses hieronder verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening die achteraan in dit jaarlijks financieel verslag werd opgenomen.

3.1 Patrimonium op 30 juni 2019

Tijdens het boekjaar (1 juli 2018 – 30 juni 2019) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 564 miljoen € gestegen van 1.705 miljoen € tot 2.270 miljoen € (hetzij 2.321 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* en de projectontwikkelingen). Die stijging (van 33%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie sectie 2.1.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1.2 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+76,4 miljoen € of +3,4%).

Op 30 juni 2019 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 261 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor meer dan 19.000 bewoners en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.198.000 m².

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

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

De **globale bezettingsgraad**¹ van de portefeuille bedraagt 100% op 30 juni 2019.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT²) van de hele portefeuille bedraagt 21 jaar. De stijging ten opzichte van de WAULT op 30 juni 2018 (20 jaar) valt te verklaren door de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk, die een WAULT heeft van 22 jaar.

3.2 Geconsolideerde resultatenrekening

De geconsolideerde resultatenrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van het beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

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

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

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

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Huurinkomsten	118.413	91.677
Met verhuur verbonden kosten	-41	-80
Nettohuurresultaat	118.372	91.597
Operationele kosten*	-21.230	-14.322
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	97.142	77.275
Exploitiemarge* (%)	82	84
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-20.168	-15.319
Belastingen	-4.498	-3.553
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings*	282	0
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings*	-613	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	72.145	58.403
Noemer (IAS 33)	19.274.471	17.990.607
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep per aandeel (€/aandeel))	3,74	3,25
EPRA Earnings*	72.145	58.404
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.304	-2.157
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	63.317	15.018
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7.321	789
Negative goodwill/depreciatie van goodwill	0	-344
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	-6.216	146
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	853	0
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-6.618	0
Afrondingsverschil	-1	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	123.497	71.856
Noemer (IAS 33)	19.274.471	17.990.607
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	6,41	3,99

1. Berekend volgens de EPRA-methodologie.
2. Weighted average unexpired lease term.

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

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

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

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

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

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

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 4,5 miljoen €; 30 juni 2018: last van 3,6 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. In de Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) werd er voorzichtigheidshalve voor geopteerd om een gemeenrechtelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschap onverminderd aanspraak maakt op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een 'Fiscale Beleggingsinstelling'. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

Het **aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures** (1,135 miljoen €) bevat het resultaat van de participatie in Immo NV die sinds 31 maart 2019 geconsolideerd wordt volgens de vermogensmutatiemethode.

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

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

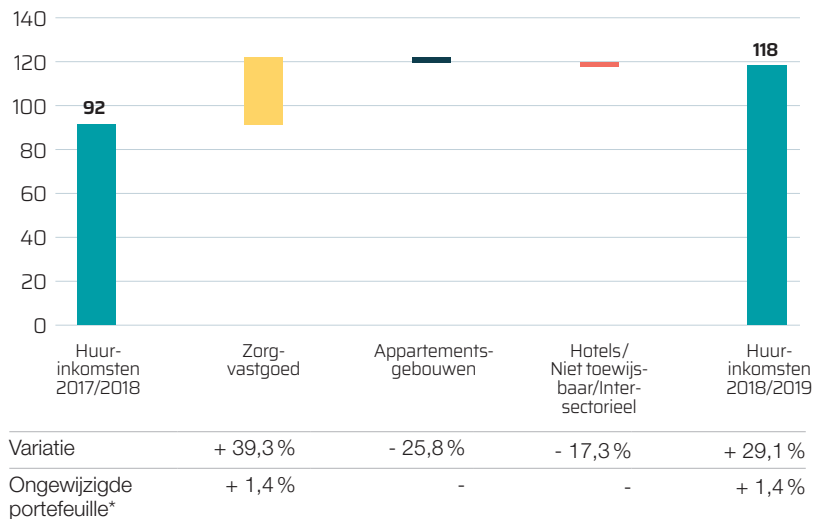
De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 57.7) bedragen 72,1 miljoen € (30 juni 2018: 58,4 miljoen €), hetzij 3,74 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2018: 3,25 € per aandeel). Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget van 3,70 €, aangekondigd in het prospectus van de kapitaalverhoging van 7 mei 2019, en hoger dan het budget van 3,45 € aangekondigd in het jaarverslag 2017/2018.

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

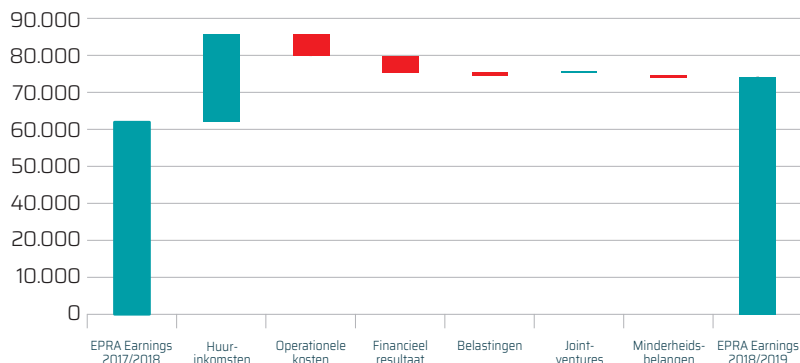


Op 30 juni 2019 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 261 panden.

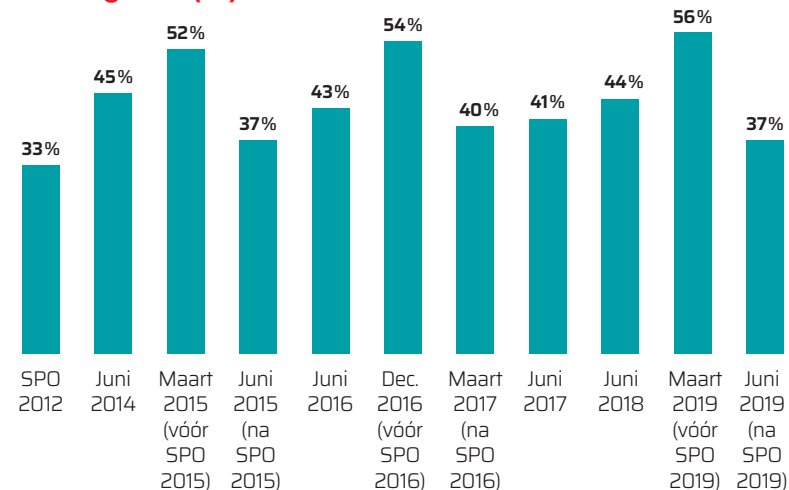
Huurinkomsten (30 juni 2019) (in miljoen €)



EPRA Earnings* (30 juni 2019) (in miljoen €)



Schuldgraad (%)



van de financiële activa en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 39-norm), andere resultaten op de portefeuille, de exit taks en de uitgestelde belastingen (die voortvloeien uit de IAS 40-norm):

over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties tussen de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2018 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 juni 2019 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +3,4%, of +76,4 miljoen € (30 juni 2018: +1,5% of +25,2 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -13,1 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-10,2 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 63,3 miljoen € (tegenover +15,0 miljoen € voor het vorige boekjaar).

om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Die financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. Het gebruik van financiële instrumenten (die het voorwerp zijn van de sectie 'financiële risico's' in het hoofdstuk 'Risicofactoren') wordt beschreven in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening. Op 30 juni 2019 is 98% van de bedragen die werden opgenomen in euro op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Daarnaast werden in de loop van het boekjaar termijncontracten afgesloten om het wisselkoersrisico van de Britse portefeuille in te dekken. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die voor minder dan 100% in het bezit van de groep zijn), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2019 vertegenwoordigt een last van 7,3 miljoen € (30 juni 2018: minwaarde van 2,2 miljoen €).

- de **meerwaarden op verkopen** (7,3 miljoen €; 0,8 miljoen € op 30 juni 2018) zijn hier ook opgenomen en bevatten hoofdzakelijk de meerwaarden op de verkoop van de aandelen van Immo NV.
- de **uitgestelde belastingen** (last van 5,6 miljoen € op 30 juni 2019; tegenover een last van 2,5 miljoen € op 30 juni 2018) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*.
- de **exit taks** (last van 0,6 miljoen € op 30 juni 2019; tegenover een opbrengst van 2,7 miljoen € op 30 juni 2018) vertegenwoordigt de variatie tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de waarschijnlijke toekomstige datum van fusie.

Rekening houdend met de hierboven vermelde niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 124 miljoen € (30 juni 2018: 71,9 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 6,41 € (30 juni 2018: 3,99 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 64,1 miljoen € (30 juni 2018: 55,4 miljoen €), berekend in toelichting 50. Dat is een stijging van 16%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 3,31 € per aandeel (30 juni 2018: 3,05 € per aandeel).

3.3 Geconsolideerde balans

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

MARTHA FLORA BOSCH EN DUIN, BOSCH EN DUIN (NL)



- de **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2019: 2.270 miljoen €; 30 juni 2018: 1.705 miljoen €) die gestegen zijn met 564 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk verklaard voor 704 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1), voor -291 miljoen € door desinvestingsoperaties (zie sectie 2.1.3), voor 86 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.2), voor -12 miljoen € door wisselkoersverschillen en voor 76 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- de **projectontwikkelingen** (30 juni 2019: 51 miljoen €; 30 juni 2018: 35 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget dat in sectie 4.2. van het vastgoedverslag hieronder gedetailleerd wordt.

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat tevens de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt de resterende participatie van 25% in Immo NV opgeno-

men en die bedraagt op 30 juni 2019 33,9 miljoen €.

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

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

- 1.480 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (30 juni 2018: 977 miljoen € inclusief het dividend van 46 miljoen € dat ondertussen in november 2018 werd uitgekeerd);

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

Op 30 juni 2019 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 888 miljoen € (30 juni 2018: 781 miljoen €). Daarvan betreft 859 miljoen € (30 juni 2018: 740 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 37,2% op geconsolideerd niveau (30 juni 2018: 44,3%) en 36,7% op statutair niveau (30 juni 2018: 42,5%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio

voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 663 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.894 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 44% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 544 miljoen € bij constante activa, 1.359 miljoen € bij variabele activa en -39%.

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

De tabel hieronder toont de evolutie van de nettoactiefwaarde per aandeel.

Ter herinnering: 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 30 juni 2019. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 46 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2018 (18.200.829).

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

Geconsolideerde balans (x1.000 €)	30 juni 2019	30 juni 2018
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	2.320.949	1.740.533
Andere activa opgenomen in de schuldratio	65.061	24.418
Andere activa	117	1.692
Totaal activa	2.386.127	1.766.643
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	1.480.082	977.086
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-50.533	-35.439
Minderheidsbelangen	103	0
Eigen vermogen	1.429.652	941.647
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuld-ratio	888.158	781.449
Andere verplichtingen	68.317	43.547
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	2.386.127	1.766.643
Schuldratio (%)	37,2%	44,3%

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

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen als bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +4,8 miljoen € (30 juni 2018: +2,5 miljoen €). Die vloeien voort uit de netto operationele stromen van +88,8 miljoen € (30 juni 2018: +85,0 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -602,0 miljoen € (30 juni 2018: -159,5 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +518,1 miljoen € (30 juni 2018: +76,9 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Zorgvastgoed

De huurinkomsten van deze sector bedragen 106,5 miljoen € (30 juni 2018: 76,5 miljoen €) of 90% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Aangezien de huurovereenkomsten meestal 'triple net' (zie lexicon) zijn, is het exploitatieresultaat van de gebouwen vrijwel identiek aan het nettohuurresultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 2.321 miljoen € (30 juni 2018: 1.431 miljoen €), hetzij 100% van de reële waarde van Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief activa bestemd voor verkoop*.

3.5.2 Appartementgebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 7,8 miljoen € (30 juni 2018: 10,5 miljoen €) of 6,6% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,6 miljoen € (30 juni 2018: 6,3 miljoen €). Aangezien 75% van de participatie in Immo NV (de vennootschap waarin de appartementsgebouwenportefeuille werd ingebracht) werd verkocht tijdens 2018/2019, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, nul (30 juni 2018: 207 miljoen €).

3.5.3 Hotels

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,1 miljoen € (30 juni 2018: 4,9 miljoen €) of 3,4% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,0 miljoen € (30 juni 2018: 4,9 miljoen €). Aangezien de hotelportefeuille op 14 juni 2019 werd verkocht, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, nul (30 juni 2018: 68 miljoen €).

4. Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 22 oktober 2019 voor om de jaarrekening per 30 juni 2019 van Aedifica NV goed te keuren. Een samenvatting daarvan wordt verstrekt in het hoofdstuk 'Verkorte statutaire jaarrekening' op pagina 178. De raad van bestuur stelt eveneens voor een brutodividend uit te keren van 2,80 € per aandeel, waardoor de pay-out ratio 85% bedraagt.

De tabel op pagina 183 geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2018/2019.

Het voorgestelde dividend stemt overeen met artikel 13, § 1, lid 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, aangezien het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering, in principe worden uitbetaald vanaf woensdag 30 oktober 2019 ('payment date' van het dividend m.b.t. het boekjaar 2018/2019) via bankoverschrijving. Het dividend zal verdeeld worden over twee coupons: nr. 21 (2,38 €, onthecht op 24 april 2019) en nr. 22 (0,42 €, in principe onthecht op 28 oktober 2019). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%¹, zal het nettodividend 2,38 € bedragen, verdeeld over coupon nr.21 (2,023 €) en coupon nr.22 (0,357 €).

5. Voornaamste risico's

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van die risico's kan een ongunstige invloed hebben op de Groep, zijn activiteiten, perspectieven, financiële situatie of resultaten. Met die risico's moet in het kader van een investeringsbeslissing dus rekening gehouden worden. Aedifica stelt zich als doel om die risico's zo goed mogelijk te beheren.

De voornaamste risicofactoren (die uitgebreid beschreven worden in het hoofdstuk 'Risicofactoren') waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, worden regelmatig opgevolgd, zowel door het directiecomité als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die dat beleid aanpassen indien nodig.

6. Groepsstructuur

Op 30 juni 2019 heeft Aedifica NV perimetervennootschappen in vijf verschillende landen: België, Luxemburg, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk (inclusief Jersey).

Al het vastgoed dat gelegen is in **België**, is in het bezit van Aedifica NV, met uitzondering van het vastgoed dat in het bezit is van de Belgische dochtervennootschappen Résidence de la Paix NV, Verlien BVBA, Buitenheide BVBA, Bremdael Invest Comm. VA en Hof Van Bremdael NV. Die dochtervennootschappen zullen waarschijnlijk in de loop van het boekjaar 2019/2020 met Aedifica NV gefuseerd worden.

Het vastgoed dat gelegen is in **Duitsland**, is in het bezit van Aedifica NV, Aedifica's Luxemburgse dochtervennootschappen en enkele van Aedifica's Duitse dochtervennootschappen.

Al het vastgoed dat gelegen is in **Nederland**, is in het bezit van Aedifica Nederland BV.

Al het vastgoed dat gelegen is in het **Verenigd Koninkrijk**, is in het bezit van Aedifica's dochtervennootschappen in Jersey, met uitzondering van één site die in het bezit is van Maple Court Nursing Home Limited, een Engelse dochtervennootschap van Aedifica. De groepsstructuur van de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk zullen over het boekjaar 2019/2020 geherstructureerd worden.

Het organigram op pagina 42-43 toont de dochtervennootschappen van de Groep en het aandeel van de Groep in elk van die dochtervennootschappen.



2,80 €/aandeel

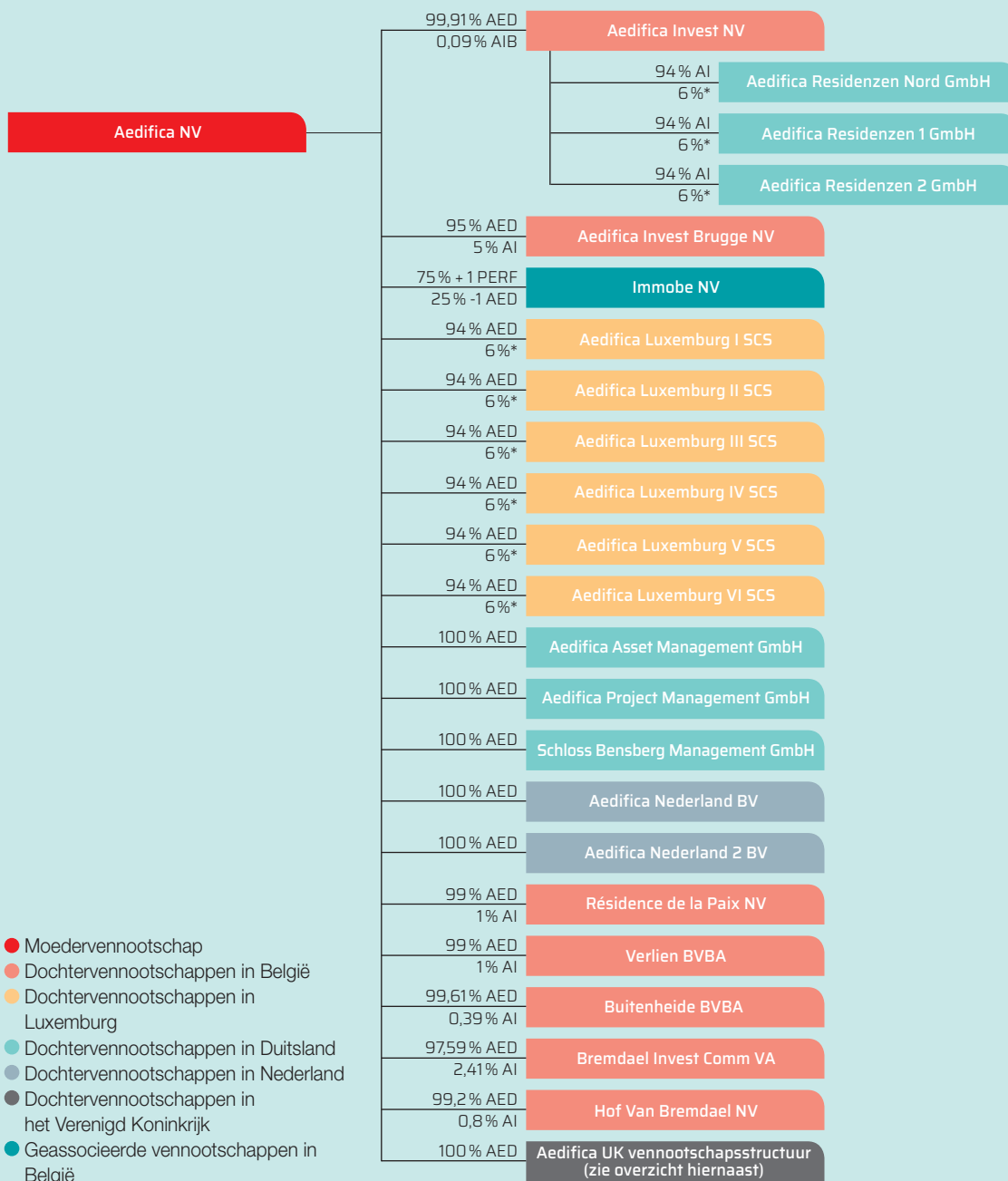
Voorgesteld brutodividend voor 2018/2019



85%
Statutaire pay-out ratio

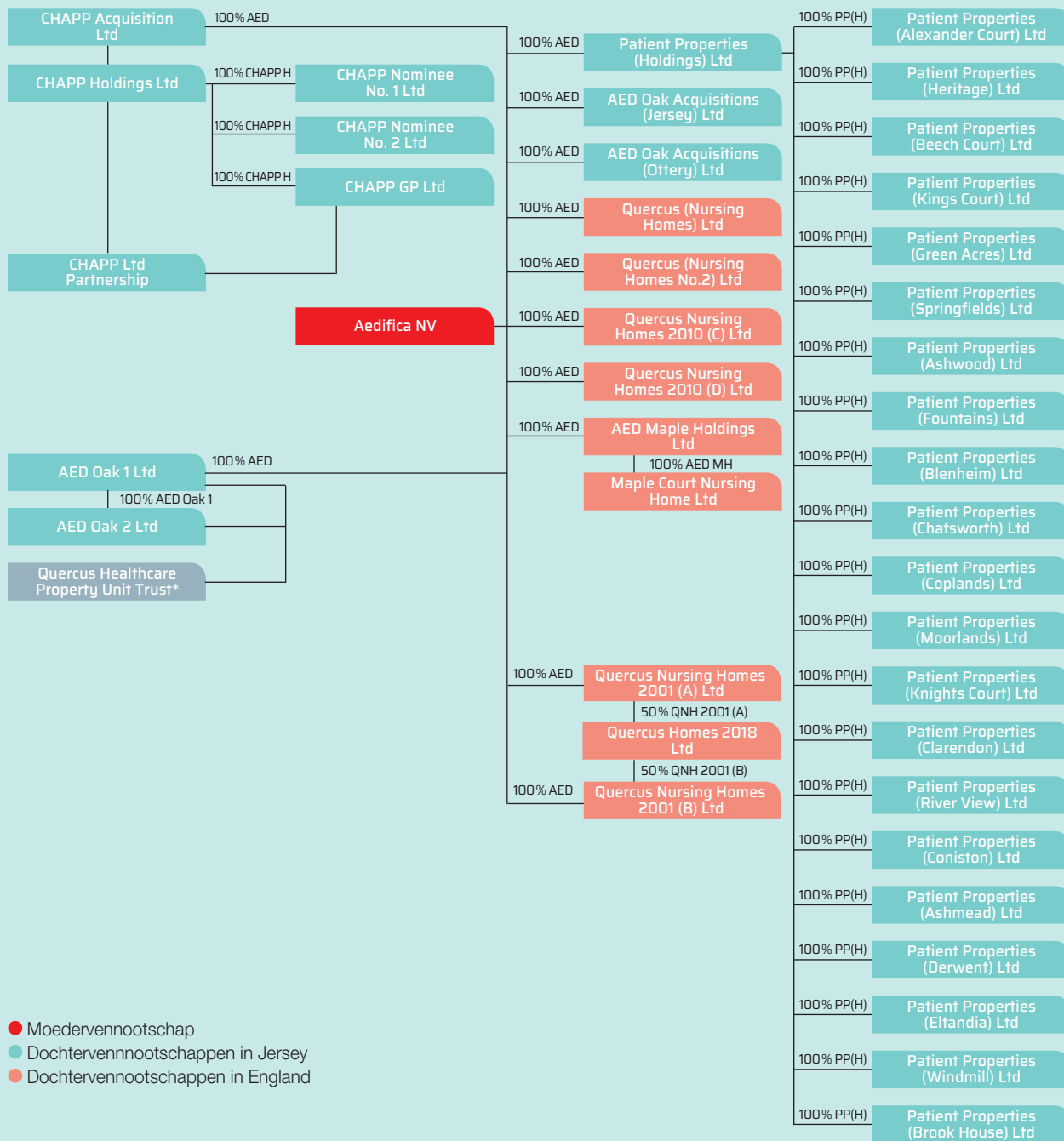
1. Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing voor Aedifica-aandeelhouders 15%. De lezer wordt verwezen naar sectie 5.2 van het hoofdstuk 'Permanente documenten' voor meer informatie over de fiscale behandeling van de dividenden, en naar sectie 4.3 van het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Aedifica NV: Groepsstructuur op 30 juni 2019



* De overige 6% wordt aangehouden door een investeerder die niet verbonden is met Aedifica.

Aedifica UK



- Moeder vennootschap
- Dochtervennootschappen in Jersey
- Dochtervennootschappen in England

* Dit is geen afzonderlijke juridische entiteit, maar een 'Jersey Property Unit Trust', waarvoor BNP Paribas Jersey Trust Corporation Limited optreedt als 'trustee'.

7. Vooruitzichten voor 2019/2020

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2019/2020 op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie.

7.1 Hypotheses

7.1.1 Externe factoren

- De indexeringspercentages van de huurprijzen en de lasten variëren per land. De Belgische huurinkomsten zijn gekoppeld aan de Belgische (gezondheids)consumptieprijsindex, waarvoor een gemiddelde van 1,38% werd toegepast over het boekjaar, in overeenstemming met de vooruitzichten van het Federaal Planbureau op 2 juli 2019. De Nederlandse huurinkomsten zijn ook gekoppeld aan een consumentenprijsindex, waarvoor gelijkaardige hypothesen werden gemaakt als voor de Belgische. Voor de Duitse huurinkomsten werd er geen indexering voorzien. De indexering van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk is over het algemeen gebaseerd op de 'retail price index', maar is beperkt tot de contractueel vastgelegde indexeringsniveaus.
- Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde, op basis van nulgroei op jaarbasis.
- Gemiddelde rentevoet, voor activering van tussentijdse interesten: 2,1%, op basis van de euribor rentecurve op 28 juni 2019, de lopende bankmarges en indekkingen.
- Wisselkoersen: toekomstige wisselkoersschommelingen kunnen een invloed hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica, die alle in euro worden uitgedrukt. In de vooruitzichten hieronder is een wisselkoers GBP/EUR van 1,00 toegepast.

7.1.2 Interne factoren

- Huurgelden: de raming van de huurgelden is gebaseerd op de huidige contractuele tarieven en houdt rekening met de indexatie. De geraamde huurinkomsten bevatten hypothesen over toekomstige uitbreidingen van de portefeuille (voltooiing van de gebouwen die nu nog in ontwikkeling zijn en mogelijke acquisities waarvoor de precieze timing niet met zekerheid bepaald kan worden).
- Onroerende lasten: de hypothesen betreffende de onroerende lasten hebben betrekking op kosten van intern en extern vastgoedbeheer (managementkosten, enz.), onderhouds- en renovatiekosten, belastingen en onroerende voorheffing, en verzekeringen.
- Exploitatiekosten en vaste kosten: deze raming omvat onder andere personeelskosten, IT, kantoor, consultancy-diensten, administratieve en boekhoudkundige kosten en de kosten die rechtstreeks verband houden met de notering van de aandelen van de Vennootschap. De exploitatiekosten omvatten de geraamde kosten m.b.t. de herstructurering van de VK-portefeuille.
- Investeringsbudget: de voorziene investeringen voor het volgende boekjaar bedragen ca. 535 miljoen € en zullen in speciën worden betaald. Het betreft voornamelijk (i) betalingen in het kader van de pipeline van ontwikkelingsprojecten, (ii) betalingen in het kader van de acquisities die werden aangekondigd sinds 1 juli 2019, en (iii) bijkomende investeringen voor een bedrag van 215 miljoen € – waarvoor er nog geen enkele verbintenis bestaat – waarvan verondersteld wordt dat ze tijdens het volgende boekjaar gerealiseerd worden, te betalen in speciën, en die huuropbrengsten opleveren op een niveau dat gelijk is aan de huidige marktpraktijken.
- Financiële hypothesen:
 - gemiddelde thesaurie van 15 miljoen €;
 - het model laat de controle toe van de schuldgraad;
 - de schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op de EPRA Earnings* en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.

7.2 Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft aandachtig de evolutie volgen van de economische en financiële context en de eventuele invloed daarvan op de activiteiten van de Groep.

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

- Aedifica's strategische focus op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Groep toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking. De geografische spreiding van de portefeuille over vier landen (België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk) leidt tot bijkomende risico's (zoals bv. wisselkoersrisico's) die echter, naar mening van de raad van bestuur, niet opwegen tegen de voordelen van een betere risicodiversificatie.
- dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van al haar huurovereenkomsten bedraagt 21 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- de lage schuldgraad en de bevestigde kredietlijnen verzekeren de financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) en de verdere groei van de portefeuille. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn voor een groot deel ingedekt door indekkingsinstrumenten.

Gelet op het voorgaande en de hypothesen hierboven (zie sectie 7.1), voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2019/2020, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 144 miljoen € aan huurinkomsten. Dat leidt tot een EPRA Earnings* van 87 miljoen € of 3,55 € per aandeel, en staat de uitkering toe van een brutodividend van 3,00 € per aandeel (een stijging van 7% ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2018/2019 voorstelt), en dit rekening houdend met het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van mei 2019.



Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren.

7.3 Belangrijke opmerking inzake de vooruitzichten

De bovenvermelde vooruitzichten zijn projecties waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de vastgoed- en de financiële markt. Ze houden geen verbintenis in hoofde van de Vennootschap in en maken niet het voorwerp uit van een revisorale controle. Niettemin heeft de commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV O.V.V. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, volgend verslag afgeleverd (dit verslag van de commissaris wordt getrouw weergegeven en er is, voor zover Aedifica daar kennis van heeft, geen enkel feit weggelaten dat de informatie onvolledig of misleidend zou maken):

‘In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van de vennootschap vervat in hoofdstuk 7 in het beheersverslag van hun jaarverslag zoals goedgekeurd op 3 september 2019 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in hoofdstuk 7 leiden tot de volgende ramingen van het resultaat (exclusief de variaties in de reële waarde) voor het boekjaar 2019-2020.

Datum: 30 juni 2019

EPRA Earnings: 87 miljoen €

7.3.1 Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

7.3.2 Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm ‘International Standard on Assurance Engagements 3400’ met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

7.3.3 Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2018-2019.

Brussel, 4 september 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, Commissaris vertegenwoordigd door Joeri Klaykens (handelend in naam van een BVBA), vennoot.’

 SARA SENIORENRESIDENZ, BITTERFELD-WOLFEN (DE)



8. Corporate governanceverklaring

Als toonaangevende speler in de beursgenoteerde vastgoedsector, hecht Aedifica veel belang aan een transparant, ethisch en deugdelijk bestuur van de Vennootschap. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en principes op basis waarvan het 'deugdelijk bestuur' (corporate governance) van de Vennootschap is georganiseerd.

8.1 Referentiecode

Deze verklaring bevat de belangrijkste regels die Aedifica heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake deugdelijk bestuur en maakt deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, § 2 en § 3 van het Wetboek van vennootschappen.

De Vennootschap hanteert de Belgische Corporate Governance Code die door de Commissie Corporate Governance werd gepubliceerd op 12 maart 2009 ('Governance Code 2009', beschikbaar op www.corporategovernancecommittee.be) als referentiecode.

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door Aedifica's raad van bestuur met als doel om informatie te verschaffen rond de principes van deugdelijk bestuur die binnen de Vennootschap toegepast worden. De Vennootschap heeft ook een 'klokkenluidersregeling' uitgewerkt die deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter. Het charter werd voor het laatst aangepast op 18 december 2018 en kan geraadpleegd worden op de website (www.aedifica.eu).

8.2 Interne controle en risicobeheer

Aedifica heeft een performant interne controle- en risicobeheersysteem ingevoerd, zoals vereist door de GVV-wetgeving en de corporate governance-regels.

De uitbouw van dat interne controle- en risicobeheersysteem is een verantwoordelijkheid van Aedifica's directiecomité. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de bepaling en evaluatie van de risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd kan worden, en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

In overeenstemming met de GVV-wetgeving heeft Aedifica verantwoordelijken aangesteld op het vlak van risicobeheer, compliance en interne audit.

8.2.1 Risicobeheer

Mevrouw Ingrid Daerden (CFO, effectieve leider en lid van het directiecomité) werd aangesteld als risk manager. Zij zorgt voor de implementatie van maatregelen en procedures voor het identificeren, monitoren en vermijden van de risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd kan worden. Wanneer risico's zich effectief voordoen, neemt zij maatregelen om de impact van die risico's te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten en op te volgen.

8.2.2 Compliance

De heer Sven Bogaerts (CM&AO, effectieve leider en lid van het directiecomité) werd aangesteld als compliance officer. Hij ziet erop toe dat de Vennootschap, bestuurders, effectieve

leiders, werknemers en gevolmachtigden de rechtsregels in verband met de integriteit van de Vennootschap naleven.

8.2.3 Interne audit

De persoon belast met de interneauditfunctie beoordeelt permanent op onafhankelijke wijze de activiteiten van de Vennootschap en onderzoekt de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methodes op het vlak van interne controle. De interneauditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, BDO Risk Advisory Services BV/BVBA (vertegenwoordigd door de heer Christophe Quiévreux), onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de heer Eric Hohl (niet-uitvoerend bestuurder).

Aedifica baseert zijn systeem voor risicobeheer en interne controle op het COSO-model voor interne controle (Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission – www.coso.org). Dat model (versie 2013) definieert de vereisten van een doeltreffend systeem voor interne controle aan de hand van zeven principes, verdeeld over vijf componenten:

- omgeving voor interne controle;
- risicoanalyse;
- controleactiviteiten;
- informatie en communicatie;
- toezicht en monitoring.

8.2.4 Omgeving voor interne controle

Principe 1: de organisatie toont haar engagement voor integriteit en ethische waarden.

- Inzake ethiek heeft Aedifica sinds 2010 een ethisch charter ('gedragscode') dat deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter, waarin onder meer regels worden vastgelegd rond belangenconflicten, beroepsgeheim, aankoop en verkoop van aandelen, misbruik van vennootschapsgoederen, professionele geschenken en respect voor personen.

 HUIZE ERESLOO, EERSEL (NL)





HUIZE ERESLOO, EERSEL (NL)

– Inzake integriteit voldoet Aedifica aan de wettelijke eisen rond belangenconflicten (zie hieronder).

Principe 2: de raad van bestuur is onafhankelijk ten opzichte van het management en superviseert de ontwikkeling en de werking van de interne controle.

Aedifica's raad van bestuur telt 9 leden, van wie 6 onafhankelijken in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009 (zie hieronder). Gezien hun ervaring (zie hieronder) beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat. De raad van bestuur waakt over de doeltreffendheid van de maatregelen inzake risicobeheer en interne controle die genomen worden door de effectieve leiders.

Principe 3: de effectieve leiders bepalen, onder toezicht van de raad van bestuur, de structuren, de rapportageprocedures, alsook de gepaste rechten en verantwoordelijkheden om de doelstellingen te bereiken.

Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een benoemings- en bezoldigingscomité, een investeringscomité en een directiecomité waarvan de rollen hieronder worden beschreven. In overeenstemming met de GVV-wetgeving, zijn de leden van het directiecomité (die allen effectieve leiders zijn) verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de Vennootschap, waarover ze rapporteren aan de raad van bestuur. Het directiecomité is ook verantwoordelijk voor maatregelen rond interne controle en risicobeheer.

Principe 4: de organisatie engageert zich om competente medewerkers aan te trekken, op te leiden en binnen de organisatie te houden.

De competentie van het directiecomité en van het personeel wordt verzekerd door passende opleidingen en wervingsprocedures in functie van gedefinieerde profielen. Aedifica ondersteunt de persoonlijke ontwikkeling van zijn medewerkers en biedt hen een comfortabele en stimulerende werkomgeving aan die is afgestemd op hun noden. Personeelsveranderingen worden gepland in functie van de loopbaanplanning van werknemers en in functie van de kans dat zij tijdelijk (zwangerschapsverlof, ouderschapsverlof) of definitief (pensioering) het bedrijf zouden verlaten.

Principe 5: de organisatie houdt personen aansprakelijk voor hun verantwoordelijkheden inzake interne controle.

Elke medewerker heeft minstens één evaluatiegesprek per jaar met zijn verantwoordelijke, op basis van een schema dat de relaties tussen de Vennootschap en de medewerker uitgebreid aankaart.

8.2.5 Risicoanalyse

Principe 6: de organisatie omschrijft de doelstellingen duidelijk genoeg om de risico's met betrekking tot die doelstellingen te kunnen identificeren en evalueren.

Aedifica's doelstellingen worden in dit jaarlijks financieel verslag duidelijk omschreven in sectie 1 ('Strategie') van het beheersverslag. Inzake risicocultuur stelt de Vennootschap zich op als goede huisvader.

Principe 7: de organisatie identificeert de risico's voor de verwezenlijking van haar doelstellingen en analyseert die risico's om vast te stellen hoe zij die zou moeten beheren.

De raad van bestuur identificeert en evalueert op regelmatige basis Aedifica's voornaamste risico's en publiceert zijn bevindingen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en de tussentijdse verklaringen. Die risicoanalyse geeft aanleiding tot het nemen van maatregelen omtrent eventuele geïdentificeerde zwakke plekken. Meer informatie over de risico's is in dit jaarlijks financieel verslag terug te vinden in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Principe 8: de organisatie heeft aandacht voor het risico op fraude bij de evaluatie van de risico's die de verwezenlijking van de doelstellingen in het gedrang zouden kunnen brengen.

Elke poging tot fraude wordt onmiddellijk geanalyseerd, om de impact ervan op de Vennootschap te beperken en om elke nieuwe poging te voorkomen.

Principe 9: de organisatie identificeert en evalueert veranderingen die een aanzienlijke impact zouden kunnen hebben op het interne controlesysteem.

Belangrijke veranderingen worden op een continue basis geïdentificeerd en geanalyseerd, zowel door het directiecomité als de raad van bestuur. Die analyse wordt verwerkt in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.



De organisatie selecteert, ontwikkelt en voert continue en/of punctuele evaluaties uit om na te gaan of de componenten voor de interne controle zijn opgezet en of zij functioneren.

8.2.6 Controleactiviteiten

Principe 10: de organisatie selecteert en ontwikkelt controleactiviteiten waarmee risico's voor de verwezenlijking van doelstellingen tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht kunnen worden.

- Voordat een vastgoedtransactie wordt voltooid, is die het voorwerp van een conformiteitscontrole met de statuten van de Vennootschap en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen. Elke vastgoedtransactie kan worden nagekeken op basis van de notariële akten of de onderhandse overeenkomsten.
- Afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers wordt op maandelijkse basis gecontroleerd door het directiecomité en op driemaandelijkse basis door het auditcomité en de raad van bestuur.
- Belangrijke indicatoren worden dagelijks opgevolgd, zoals de staat van de commerciële vorderingen en de kaspositie.
- Het principe van dubbele goedkeuring is van kracht bij ondertekening van contracten, goedkeuring van facturen en de betaling ervan. Voor de kasoperaties wordt een specifieke delegatie georganiseerd.
- Daarnaast heeft de Vennootschap controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's, zoals o.a. de opname van indekkingsinstrumenten die afgesloten zijn met onbesproken vooraanstaande banken, er wordt een beroep gedaan op verschillende bankinstellingen om een zekere diversificatie van de bankfinanciering te verzekeren, enz.

Principe 11: de organisatie selecteert en ontwikkelt algemene informaticacontroles om de verwezenlijking van haar doelstellingen te bevorderen.

De Vennootschap kiest haar technologie volgens een 'best-of-breed'-benadering. Binnen de onderneming heeft elke technologische toepassing een verantwoordelijke werknemer, terwijl het beheer van de infrastructuur (hardware en netwerk) en de veiligheid en bestendigheid van de data worden toevertrouwd aan een (interne) IT-manager en een (externe) partner (op basis van een service level agreement).

Principe 12: de organisatie werkt controleactiviteiten uit met een beleid dat bepaalt wat er verwacht wordt en met procedures die dat beleid in de praktijk omzetten.

Interne processen worden permanent verbeterd door ze te formaliseren, rekening houdend met het evenwicht tussen formalisering en de omvang van de onderneming.

8.2.7 Informatie en communicatie

Principe 13: de organisatie gebruikt relevante en kwaliteitsvolle informatie voor de werking van de interne controle.

Het informatiesysteem dat de Vennootschap gebruikt, levert op regelmatige tijdstippen betrouwbare en volledige informatie. Dat systeem komt tegemoet aan de noden van zowel de interne controle als van de externe rapportering.

Principe 14: de organisatie communiceert intern de informatie, inclusief de doelstellingen en verantwoordelijkheden voor de interne controle, die nodig is om de werking van deze interne controle te ondersteunen.

De interne informatie met betrekking tot de interne controle wordt op een transparante manier verspreid binnen de Vennootschap. Zo heeft iedereen een duidelijk beeld van het beleid van Aedifica, de procedures, de doelstellingen, de rollen en verantwoordelijkheden. De communicatie is aangepast aan de omvang van de vennootschap en bestaat voornamelijk uit algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen en mailverkeer.

Principe 15: de organisatie communiceert met derden over zaken die de werking van de interne controle beïnvloeden.

Externe communicatie (gericht op de aandeelhouders en andere externe stakeholders) is essentieel voor een beursgenoteerd vennootschap en Aedifica legt zich dagelijks toe op deze taak. De externe communicatie van de interne controle loopt parallel met de opstelling en publicatie van de periodieke informatie, wordt gecontroleerd door het auditcomité en wordt goedgekeurd door de raad van bestuur.

8.2.8 Toezicht en monitoring

Principe 16: de organisatie selecteert, ontwikkelt en voert continue en/of punctuele evaluaties uit om na te gaan of de componenten voor de interne controle zijn opgezet en of zij functioneren.

Om de correcte en daadwerkelijke toepassing van de componenten van de interne controle te verzekeren, heeft Aedifica een interne auditfunctie opgezet die de voornaamste processen omvat. De interne audit wordt georganiseerd volgens een meerjarencyclus en de specifieke omvang ervan wordt jaarlijks bepaald in samenspraak met het auditcomité, de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van de GVV-wetgeving (de heer Eric Hohl, niet-uitvoerend bestuurder – zie hierboven) en de persoon die de interne audit

 ARMSTRONG HOUSE, GATESHEAD (UK)



uitvoert (zie hierboven). Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica ervoor gekozen de interne audit uit te besteden aan een gespecialiseerde consultant die onder het toezicht en de verantwoordelijkheid staat van de interne auditverantwoordelijke.

Principe 17: de organisatie evalueert en communiceert tijdig de zwaktes van de interne controle aan de partijen die belast zijn met het nemen van corrigerende maatregelen (het directiecomité en de raad van bestuur).

De aanbevelingen van de interne audit worden gecommuniceerd aan het auditcomité, dat ervoor zorgt dat het directiecomité corrigerende maatregelen nemen.

8.3. Aandeelhoudersstructuur

Op 30 juni 2019 bezit geen enkele aandeelhouder van Aedifica meer dan 5% van het kapitaal. De free float bedraagt dus 100% (toestand op 30 juni 2019, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 28 juni 2019). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website.

Na de afsluiting van het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica op 5 juli 2019 een transparantiekennisgeving ontvangen naar aanleiding van de overschrijding van de drempel van 5% van de stemrechten in Aedifica NV door BlackRock, Inc, dat nu 5,00% van de stemrechten bezit. Op de afsluitingsdatum van dit verslag heeft Aedifica geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 5 juli 2019 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

8.4. Raad van bestuur en comités

8.4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2019 bestond Aedifica's raad van bestuur uit negen leden, onder wie zes onafhankelijken in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009. De bestuurders staan opgelijst op pagina 50. Ze worden benoemd voor een maximale duur van drie jaar door de algemene vergadering, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar.

Tijdens de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2018 werden de volgende bestuurders benoemd tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2021:

- de heer Serge Wibaut, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder;
- de heer Stefaan Gielens, als gedelegeerd bestuurder;
- mevrouw Katrien Kesteloot, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder;
- mevrouw Elisabeth May-Roberti, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder.

Aedifica houdt rekening met verschillende diversiteitsaspecten (zoals gender, leeftijd, professionele achtergrond, enz.) voor de samenstelling van zijn raad van bestuur en zijn directiecomité, overeenkomstig de wet van 3 september 2017 betreffende de publicatie van niet-financiële informatie en informatie over diversiteit door bepaalde grote ondernemingen en groepen. Meer informatie daarover vindt de lezer in sectie 5 van deze corporate governanceverklaring.

1. De heer Serge Wibaut

Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder

- Belg – 18.08.1957
- Bijenlaan 4 – 1000 Brussel
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: oktober 2021
- Andere huidige mandaten of functies: Securex, Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Reacfin NV, Eurinvest Partners NV, Scottish Widows Europe.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: BNP Paribas Fortis, Belfius Bank, Gambit Financial Solutions, ADE, Alpha Insurance; voormalig CEO van AXA Bank; professor financiën.

2. De heer Stefaan Gielens, mrics

Gedelegeerd bestuurder - Chief Executive Officer - Effectieve leider

- Belg – 21.10.1965
- Belliardstraat 40 – 1040 Brussel
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 1 januari 2006
- Einde van het mandaat: oktober 2021
- Andere huidige mandaten of functies: voorzitter van Aedifica's directiecomité; bestuurder van Résidence de la Paix NV en zaakvoerder van Verlien BVBA en Buitenheide BVBA; permanent vertegenwoordiger van Aedifica NV in Résidence de la Paix NV, Hof van Bremdael NV, Verlien BVBA, Buitenheide BVBA en Bremdael Invest Comm. VA; bestuurder van Happy Affairs BVBA en zaakvoerder van Happy Affairs BVBA in Forum Estates NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: diverse functies en mandaten binnen de Aedifica-groep, de KBC-groep en de Almafin-groep; advocaat bij de balie van Brussel.

3. De heer Jean Franken

Onafhankelijk bestuurder

- Belg – 2.10.1948
- Avenue du Joli Mai 30 – 1332 Genval
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 1 juli 2013
- Einde van het mandaat: oktober 2019
- Andere huidige mandaten of functies: /
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Immo NV.

4. De heer Eric Hohl

Bestuurder, verantwoordelijke voor interne audit

- Belg – 6.05.1962
- Viooltjeslaan 7 – 1970 Wezembeek-Oppem
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 24 oktober 2014
- Einde van het mandaat: oktober 2020
- Andere huidige mandaten of functies: financieel directeur van Chrono Euro Diffusion NV.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: TWC-Taper-noux NV.

5. Mevrouw Katrien Kesteloot

Onafhankelijk bestuurder

- Belg – 28.07.1962
- Hoveniersdreef 47 – 3001 Leuven
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: oktober 2021
- Andere huidige mandaten of functies: CFO University Hospitals Leuven; bestuurder van Hospex NV, VZW Faculty Club KU Leuven en Rondon VZW; voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Emmaüs VZW; expert-adviseur ziekenhuisfinanciering bij het Ministerie van Sociale Zaken en Volksgezondheid; professor KU Leuven.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: doctoraat in de economische wetenschappen en academische carrière aan KU Leuven, lid van verschillende adviesorganen bij de Vlaamse en Federale overheden.

6. Mevrouw Elisabeth May-Roberti

Onafhankelijk bestuurder

- Belg – 17.11.1963
- Mauricelaan 22 – 1050 Brussel
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: oktober 2021
- Andere huidige mandaten of functies: diverse functies en mandaten binnen de Interparking-groep; bestuurder van Servipark NV, Servipark International NV, Uniparc-Belgique NV, Belgische Parkeerfederatie VZW, Beheercentrale NV, Centre 85 Parkgaragen und Immobilien GmbH, Contipark International Parking GmbH, Contipark Parkgaragen GmbH, DB Bahnpark GmbH, Aparcament Parc Sanitari SL.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: SIS Srl, Uniparc Nederland BV; diverse mandaten binnen de Interparking-groep.

7. De heer Luc Plasman

Onafhankelijk bestuurder

- Belg – 15.10.1953
- Puydt 20 – 1547 Bever
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 27 oktober 2017
- Einde van het mandaat: oktober 2020
- Andere huidige mandaten of functies: bestuurder van Vana Real Estate NV, zaakvoerder van Elpee BVBA en secretaris-generaal van BLSC.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: diverse mandaten binnen de Wereldhave Belgium-groep; gedelegeerd bestuurder van Immo Guwy NV en voorzitter van BLSC.

8. Mevrouw Adeline Simont

Bestuurder

- Belg – 16.01.1960
- Oude Dieweg 36 – 1180 Brussel
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005
- Einde van het mandaat: oktober 2020
- Andere huidige mandaten of functies: gedelegeerd bestuurder van Degroof Petercam Corporate Finance NV; bestuurder van Anel NV (Martin's Hotels groep), Collines de Wavre NV, Atlantic Certificates NV, Picardie Invest NV, Stockel Residence Certificates NV, Stockel Residence Investment NV, ReKoDe NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen, Inclusio, Axxes Certificates, Bassem Certificates; verschillende functies binnen Bank Degroof (Corporate Finance & Investment Banking, Kredieten).

9. Mevrouw Marleen Willekens

Onafhankelijk Bestuurder

- Belg – 19.10.1965
- Edouard Remyvest 46/01.01 – 3000 Leuven
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 27 oktober 2017
- Einde van het mandaat: oktober 2020
- Andere huidige mandaten of functies: gewoon hoogleraar KU Leuven, deeltijds onderzoeksprofessor BI Norwegian Business School, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Intervest NV en voorzitter bekwaamheidsexamenjury van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: PhD Warwick Business School; academische carrière aan KU Leuven en BI Norwegian Business School.



HUIZE GROOT WAARDIJN, TILBURG (NL)



8.4.2 Mandaten die vervallen op de gewone algemene vergadering

Het bestuurdersmandaat van de heer Jean Franken zal onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van 22 oktober 2019 vervallen. Op die gewone algemene vergadering zal worden voorgesteld om zijn mandaat te hernieuwen.

In geval van benoeming door de algemene vergadering en goedkeuring van de FSMA zal hij tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2022 in de raad van bestuur zetelen als onafhankelijk bestuurder.

8.4.3 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2018/2019 heeft de raad van bestuur 12 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- operationele en financiële rapportering;
- communicatiebeleid;
- strategie en investeringsbeleid;
- financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen;
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers;
- interne organisatie van de Vennootschap;
- benoeming van nieuwe waarderingsdeskundigen;
- voorbereiding van de algemene vergaderingen;
- rapportering van de comités;
- samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur en van het directiecomité;

- opmaken van de tussentijdse verklaringen en van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen;
- analyse en goedkeuring van het businessplan, de budgetten en de vooruitzichten;
- opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur met betrekking tot fusies en inbrengen in natura;
- verwezenlijking van die fusies en inbrengen in natura;
- opvolging en implementatie van nieuwe relevante wetgeving.

8.4.4 Comités van de raad van bestuur

Binnen de raad van bestuur werden drie gespecialiseerde comités opgericht: het auditcomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité, die de raad van bestuur bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen. Die comités hebben geen beslissingsbevoegdheid, maar vormen een adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die vervolgens de beslissingen neemt.

Auditcomité

Op 30 juni 2019 bestaat het auditcomité uit drie onafhankelijke bestuurders: mevrouw **Marleen Willekens** (voorzitter van het auditcomité), mevrouw **Katrien Kesteloot** en de heer **Serge Wibaut**. Hoewel de CEO en de CFO geen deel uitmaken van het auditcomité, wonen ze de vergaderingen bij.

De huidige samenstelling van het auditcomité en de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden die zijn opgelegd

door de wet van 17 december 2008 betreffende de oprichting van een auditcomité binnen beursgenoteerde en financiële vennootschappen. De onafhankelijke bestuurders van Aedifica voldoen aan de criteria vervat in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en aan bijlage A van de Code 2009. Bovendien beschikken alle leden van het auditcomité over de nodige bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun ervaring in die materie.

Gedurende het boekjaar 2018/2019 is het comité vijfmaal samengekomen. De commissaris van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar tweemaal gehoord door het auditcomité.

Het auditcomité heeft als opdracht om toe te zien op de juistheid en de waarachtigheid van de rapportering van de jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen, op de kwaliteit van de interne en externe controle en op de informatie die wordt verstrekt aan de aandeelhouders en de markt. Tijdens het boekjaar 2018/2019 werden de volgende punten besproken:

- driemaandelijks nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;
- onderzoek, samen met de effectieve leiders, van de interne managementprocedures;
- opvolging van de normatieve en wettelijke evoluties;
- bespreking van het interne auditverslag.

Benoemings- en bezoldigingscomité

Op 30 juni 2019 bestaat het benoemings- en bezoldigingscomité uit drie onafhankelijke bestuurders: mevrouw **Elisabeth May-Roberti** (voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité), de heer **Jean Franken** en de heer **Luc Plasman**. Hoewel de heer Serge Wibaut (voorzitter van de raad van bestuur) en de heer Stefaan Gielens (CEO) geen deel uitmaken van dit comité, worden beiden uitgenodigd om gedeeltelijk deel te nemen aan bepaalde vergaderingen van het comité, afhankelijk van de onderwerpen die behandeld worden.

De huidige samenstelling van het benoemings- en bezoldigingscomité en de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 6 april 2010. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat volledig uit onafhanke-

lijke bestuurders, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van bezoldigingsbeleid.

Tijdens het boekjaar 2018/2019 heeft het comité achtmaal vergaderd om de volgende punten te bespreken:

- samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur;
- evaluatie van de leden van het directiecomité en hun vergoeding, met inbegrip van de toekenning van een variabele vergoeding voor het boekjaar 2017/2018 en de toekenning van eenmalige bijkomende brutobezoldiging (zoals hieronder vermeld);
- bepaling van de criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding van de directiecomitéleden voor het boekjaar 2018/2019 en 2019/2020;

- voorbereiding van het remuneratieverslag;
- organisatie van de Vennootschap.

Investeringscomité

Op 30 juni 2019 bestaat het investeringscomité uit drie onafhankelijke bestuurders en de uitvoerende bestuurder: de heer **Jean Franken** (voorzitter van het investeringscomité), de heer **Serge Wibaut**, de heer **Luc Plasman**, en de heer **Stefaan Gielens**.

Tijdens het boekjaar 2018/2019 heeft het comité zevenmaal vergaderd om talrijke dossiers rond investeringsopportuniteiten te analyseren en evalueren. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd wanneer een formele vergadering niet nodig was.

8.4.5 Aanwezigheden van de bestuurders en bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

Naam	Raad van bestuur			Audit-comité	Benoemings- en bezoldigingscomité	Investeringscomité	Bezoldiging van het mandaat (€)	Zitpenningen ¹ (€)	Totale bezoldiging (€)
	Aanwezigheden	Volmachten	Totaal						
Jean Franken	11	-	11/12	-	7/8	7/7	25.000	23.600	48.600
Jean Franken IMMOBE ²	4	-	4/4	-	-	-	6.000	4.000	10.000
Stefaan Gielens	12	-	12/12	-	-	7/7	0	0	0
Eric Hohl	11	-	11/12	-	-	-	15.000	11.000	26.000
Katrien Kesteloot	9	-	9/12	5/5	-	-	15.000	12.600	27.600
Elisabeth May-Roberti	12	-	12/12	-	8/8	-	25.000	19.200	44.200
Marleen Willekens	9	-	9/12	5/5	-	-	25.000	12.600	37.600
Luc Plasman	11	-	11/12	-	8/8	7/7	15.000	24.500	39.500
Adeline Simont	11	-	11/12	-	-	-	15.000	11.000	26.000
Serge Wibaut	11	-	11/12	5/5	-	5/7	50.000	19.100	69.100
Totaal							191.000	137.600	328.600

1. Er worden geen zitpenningen toegekend voor vergaderingen waaraan bestuurders per volmacht deelnemen.

2. De hier vermelde aanwezigheden en bezoldigingen houden rekening met het mandaat van bestuurder in ImmoBE NV dat de heer Jean Franken als onafhankelijk bestuurder van de Vennootschap in toepassing van artikel 73 van de GVV-Wet heeft uitgeoefend van 31 oktober 2018 tot en met 27 maart 2019. In die hoedanigheid heeft de heer Jean Franken 4 vergaderingen van de raad van bestuur van ImmoBE NV bijgewoond. Dit mandaat werd bezoldigd door de Vennootschap overeenkomstig de principes beschreven onder titel 8.8.1 van de corporate governanceverklaring, met name: 6.000 € vaste vergoeding en 4.000 € zitpenningen.



DIRECTIECOMITÉ (VAN LINKS NAAR RECHTS) – CHARLES-ANTOINE VAN AELST, LAURENCE GACOIN, STEFAAN GIELENS, INGRID DAERDEN, SVEN BOGAERTS

8.4.6 Directiecomité en effectieve leiders **Samenstelling**

De raad van bestuur heeft in mei 2015 beslist om een directiecomité op te richten in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen. Het directiecomité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de wet van 12 mei 2014.

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

De heer **Stefaan Gielens** is sinds 1 februari 2006 Chief Executive Officer van Aedifica. Zijn mandaat als CEO en voorzitter van het directiecomité is van onbepaalde duur. Hij was reeds een effectieve leider van de Vennootschap vóór de oprichting van het directiecomité. Hij is bovendien een uitvoerend bestuurder (zie hierboven).

De heer Stefaan Gielens, mrics

Gedelegeerd bestuurder

Chief Executive Officer – Effectieve leider

- Belg – 21.10.1965
- Belliardstraat 40 – 1040 Brussel
- Andere huidige mandaten of functies: voorzitter van Aedifica's directiecomité; bestuurder van Résidence de la Paix NV en zaakvoerder van Verlien BVBA en Buitenheide BVBA. Permanent vertegenwoordiger van Aedifica NV in Résidence de la Paix NV, Hof van Bremdael NV, Verlien BVBA, Buitenheide BVBA en Bremdael Invest Comm. VA; bestuurder van Happy Affairs BVBA en zaakvoerder van Happy Affairs BVBA in Forum Estates NV.

- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: diverse functies en mandaten binnen de Aedifica-groep, de KBC-groep en de Almafina-groep; advocaat bij de balie van Brussel.

Mevrouw **Ingrid Daerden** is sinds 1 september 2018 Chief Financial Officer van de Venootschap. Zij is lid van het directiecomité en effectieve leider; haar mandaat is van onbepaalde duur.

Mevrouw Ingrid Daerden

Chief Financial Officer - Effectieve leider

- Belg – 12.01.1974
- Belliardstraat 40 – 1040 Brussel
- Andere huidige mandaten of functies: lid van Aedifica's directiecomité en risk manager; bestuurder van Aedifica Invest NV, Résidence de la Paix NV en Hof Van Bremdael NV, zaakvoerder van Verlien BVBA en Buitenheide BVBA; bestuurder en zaakvoerder van JIND BVBA.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: diverse functies en mandaten binnen de Cofinimmo-groep en de OTN Systems-groep. KaiserStone NV, WellnesStone NV.

Mevrouw **Laurence Gacoin** vervult sinds 1 januari 2015 de functie van Chief Operating Officer. Sinds 12 mei 2015 is zij effectieve leider en lid van het directiecomité; haar mandaat is van onbepaalde duur.

Mevrouw Laurence Gacoin

Chief Operating Officer - Effectieve leider

- Frans – 26.01.1977
- Belliardstraat 40 – 1040 Brussel
- Andere huidige mandaten of functies: lid van Aedifica's directiecomité; bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Immo NV, Aedifica Residenzen 1 GmbH, Aedifica Residenzen 2 GmbH, Résidence de la Paix NV en Hof Van Bremdael NV, zaakvoerder van Verlien BVBA en Buitenheide BVBA; bestuurder en zaakvoerder van NOVA Laga BVBA.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: diverse bestuursmandaten binnen de Aedifica-groep; bestuurder van FIDES Capman BVBA en APERIO NV; managing partner van FIDES Capital Group.

De heer **Charles-Antoine van Aelst** is sinds 1 oktober 2017 Chief Investment Officer. Hij is lid van het directiecomité en effectieve leider; zijn mandaat is van onbepaalde duur.

De heer Charles-Antoine van Aelst

Chief Investment Officer - Effectieve leider

- Belg – 11.02.1986
- Belliardstraat 40 – 1040 Brussel
- Andere huidige mandaten of functies: lid van Aedifica's directiecomité; bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS, Aedifica Luxemburg III SCS, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SCS, Aedifica Residenzen Nord GmbH, Aedifica Residenzen 1 GmbH, Aedifica Residenzen 2 GmbH, Résidence de la Paix NV en Hof Van Bremdael NV, zaakvoerder van Verlien BVBA en Buitenheide BVBA; bestuurder van Davidis NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: diverse functies en bestuursmandaten binnen de Aedifica-groep; corporate analyst; investment manager en investment officer bij Aedifica.

De heer **Sven Bogaerts** is sinds 1 oktober 2017 Chief Mergers & Acquisitions Officer. Hij is lid van het directiecomité en effectieve leider; zijn mandaat is van onbepaalde duur.

De heer Sven Bogaerts

Chief Mergers & Acquisitions Officer - Effectieve leider

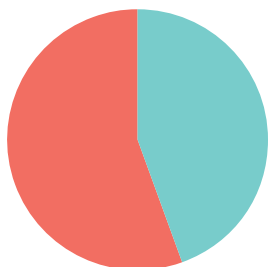
- Belg – 16.12.1977
- Belliardstraat 40 – 1040 Brussel
- Andere huidige mandaten of functies: lid van Aedifica's directiecomité en compliance officer. Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SCS, Aedifica Residenzen Nord GmbH, Aedifica Residenzen 2 GmbH, Résidence de la Paix NV en Hof Van Bremdael NV, zaakvoerder van Verlien BVBA en Buitenheide BVBA, en gedelegeerd bestuurder van Hof Van Bremdael NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: diverse bestuursmandaten binnen de Aedifica-groep; associated partner Eubellius; assistent aan het Jan Ronse Instituut voor Venootschapsrecht KU Leuven; international M&A manager bij Aedifica.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar Aedifica's Corporate Governance Charter (versie van 18 december 2018), dat beschikbaar is op de website (www.aedifica.eu).

Bezoldiging

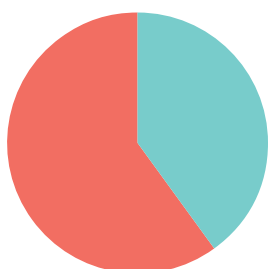
Zie het remuneratieverslag in sectie 8 hierna voor meer informatie over de bezoldiging van de directiecomitéleden.

Genderdiversiteit van de raad van bestuur



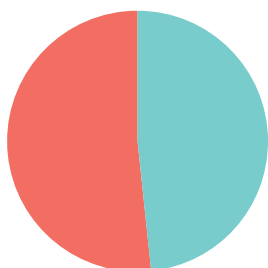
● 4 vrouwen
● 5 mannen

Genderdiversiteit van het directiecomité



● 2 vrouwen
● 3 mannen

Genderdiversiteit van de medewerkers



● 29 vrouwen
● 31 mannen

8.5. Diversiteitsbeleid

Aedifica's raad van bestuur is ervan overtuigd dat diversiteit (op basis van o.a. gender, leeftijd, professionele achtergrond, enz.), gelijkheid van kansen en respect voor menselijk kapitaal de basis vormen van de goede werking van de Groep op alle niveaus. Die waarden verrijken de visie, de gedachteswisselingen en de interne dynamiek van de Vennootschap en dragen op die manier bij tot de groei van Aedifica.

Aedifica houdt rekening met diversiteit in al zijn aspecten bij de benoeming en de hernieuwing van de mandaten van de bestuurders, en de aanduiding van de leden van de gespecialiseerde comités en het directiecomité. De doelstelling is om te focussen op de complementariteit van competenties, ervaring en profielen in de samenstelling van die organen, naast de vereiste deskundigheid en eerbaarheid voor de uitoefening van die functies. Die doelstelling wordt door de raad van bestuur in praktijk gebracht door een evaluatie van de bestaande en nodige competenties, kennis en ervaring, voorafgaand aan elke benoeming.

Het resultaat van Aedifica's bijzondere aandacht voor diversiteit, vertaalt zich in de samenstelling van de raad van bestuur en het directiecomité. De genderdiversiteit binnen de raad van bestuur (zoals vereist wordt door artikel 518 bis van het Wetboek van Vennootschappen, inzake de genderdiversiteit in de raad van bestuur) wordt gewaarborgd door de huidige samenstelling van de raad, die vier vrouwen en vijf mannen telt (zie diagram). Die ratio van 44% overschrijdt dus ruimschoots de minimumdrempel van één derde, die door de wet wordt opgelegd. De genderdiversiteit weerspiegelt zich ook in de huidige samenstelling van het directiecomité, dat twee vrouwen en drie mannen telt (oftewel een ratio van 40%; zie diagram). Gender is echter niet het enige aspect van diversiteit waarvoor Aedifica aandacht heeft. De Groep zorgt ervoor dat ook haar diversiteitsprincipes rond leeftijd en professionele achtergrond zich in de samenstelling van de raad van bestuur en het directiecomité weerspiegelen. Beide bestuursorganen zijn immers samengesteld uit leden van verschillende leeftijden met complementaire levenslopen, beroepservaringen en competenties (de beschrijvingen van de leden van de raad van bestuur en het directiecomité staan opgesteld in sectie 8.4.1 en 8.4.6 hierboven).

Aedifica is ervan overtuigd dat diversiteitsprincipes zich niet uitsluitend beperken tot de raad van bestuur of het directiecomité. Naast de door de wet vereiste diversiteitscriteria, houdt de Groep eveneens rekening met diversiteit in al zijn vormen bij de keuze van haar

werknemers, die een complementair team vormen met een goede variatie qua gender (zie diagram), leeftijd, opleiding, culturele achtergrond, enz. Dat stimuleert de interne creativiteit en zorgt voor een goede mix tussen ervaring en innovatie. Meer informatie over de medewerkers van Aedifica vindt de lezer in het hoofdstuk 'Maatschappelijk verantwoord ondernemen' op pagina 110.

8.6. Evaluatie van de raad van bestuur en zijn comités

Onder leiding van zijn voorzitter evalueert de raad van bestuur regelmatig (en ten minste om de twee tot drie jaar) zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités. Ook de interactie tussen de raad van bestuur en het directiecomité wordt geëvalueerd.

Die evaluatie heeft vier doelstellingen:

- de werking van de raad van bestuur en zijn comités beoordelen;
- controleren of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités en zijn constructieve bijdrage aan de besprekingen en de besluitvorming;
- beoordelen of de huidige samenstelling van de raad van bestuur en de comités strookt met de behoeften van de Groep.

De raad van bestuur wordt voor die evaluatie bijgestaan door het benoemings- en bezoldigingscomité en indien nodig ook door externe deskundigen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt regelmatig geëvalueerd, zodat indien nodig de samenstelling van de raad van bestuur kan worden aangepast aan eventueel gewijzigde omstandigheden. Bij een herbenoeming worden de bijdrage en de prestaties van de bestuurder geëvalueerd op basis van een vooraf bepaalde en transparante procedure. De raad van bestuur zorgt ervoor dat er passende plannen bestaan voor de opvolging van de bestuurders en ziet erop toe dat bij alle benoemingen en herbenoemingen (zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders) het evenwicht van competenties en ervaring in de raad van bestuur behouden blijft.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren regelmatig hun interactie met het directiecomité. Daartoe komen zij minstens eenmaal per jaar samen in afwezigheid van de leden van het directiecomité.

8.7. Recht om aandelen te verwerven

De algemene vergadering heeft op 23 oktober 2018 de toekenning aan de leden van het directiecomité van een recht op het verwerven van aandelen van de Vennootschap goedgekeurd. Dit gebeurde binnen het kader van het 'long term incentive plan' dat werd aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009. De leden van het directiecomité hebben aldus een bijkomende brutobezoldiging ontvangen van 175.000 € voor de CEO en 300.000 € voor alle overige leden van het directiecomité (CFO, COO, CLO, CIO en CM&AO) samen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij Aedifica-aandelen kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120ste in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. In uitvoering van dit 'long term incentive plan' heeft de CEO 1.288 aandelen en de overige leden van het directiecomité samen 2.216 aandelen verworven. De leden van het directiecomité hebben zich er onherroepelijk toe verbonden die aandelen gedurende een periode van twee jaar te behouden. Deze door Aedifica verkochte aandelen waren voorheen eigen aandelen van de Vennootschap die werden verworven op de beurs.

Naar aanleiding van de verwezenlijking door de Vennootschap van haar langetermijnstrategie om uit te groeien tot een pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed (gelet op, onder meer, de desinvestering van de appartementen- en hotelportefeuille en de verwerving van een significante zorgvastgoedportefeuille over de laatste jaren, zoals in België, Nederland, Duitsland, alsook recent in het Verenigd Koninkrijk), die de Vennootschap – dankzij de geslaagde kapitaalverhoging van mei 2019 – zal toelaten om haar rol als referentie in de Europese beursgenoteerde zorgvastgoedsector verder te verstevigen, heeft de raad van bestuur van de Vennootschap van 14 mei 2019 beslist om de leden van het directiecomité binnen het kader van voormeld 'long term incentive plan' een eenmalige bijkomende

brutobezoldiging toe te kennen van 250.000 € voor de CEO en 400.000 € voor de overige leden van het directiecomité (CFO, COO, CIO en CM&AO) samen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing moeten zij de beschikbare netto-bedragen aanwenden om Aedifica-aandelen te verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120ste in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. De uitvoering van dit 'long term incentive plan' is gespreid over de boekjaren 2018/2019 en 2019/2020. Op de datum van dit remuneratieverslag heeft de CEO 1.173 aandelen en de overige leden van het directiecomité samen 2.348 aandelen verworven. De leden van het directiecomité hebben zich er onherroepelijk toe verbonden die aandelen gedurende een periode van drie jaar te behouden. Deze door Aedifica verkochte aandelen waren voorheen eigen aandelen van de Vennootschap die werden verworven op de beurs.

Voor het volgende boekjaar 2019/2020 zal aan de algemene vergadering worden voorgesteld om in het kader van het 'long-term incentive plan' aan de directiecomitéleden (de CEO, CFO, COO, CIO en CM&AO) het recht toe te kennen om definitief aandelen te verwerven voor een brutobedrag van 234.000 € (CEO) en 509.000 € (voor alle overige leden van het directiecomité samen), in overeenstemming met het principe 7.13 van de Code 2009 en met artikel 520ter van het Wetboek van vennootschappen. De leden van het directiecomité hebben zich er onherroepelijk toe verbonden die aandelen gedurende een periode van twee jaar te behouden. Deze lock-up verplichting komt te vervallen, onder meer ingeval van openbaar bod en wijziging van controle over Aedifica. Tevens zal een contractuele 'claw back' regeling worden opgenomen in de addenda aan de managementovereenkomsten waarbij er een (gedeeltelijke) teruggaveplicht van de in uitvoering van het 'long-term incentive plan' 2019/2020 verkregen aandelen wordt voorzien ingeval van beëindiging van de managementovereenkomst in bepaalde gevallen en binnen bepaalde perioden.

8.8. Remuneratieverslag

Het bezoldigingsbeleid van de leden van de raad van bestuur en van de leden van het directiecomité is gebaseerd op de geldende wetgeving, de Corporate Governance Code en de marktpraktijken en -tendensen.

Het bezoldigingsbeleid stelt een bezoldiging voorop die voldoende is voor het aantrekken, behouden en motiveren van bestuurders en de effectieve leiders die voldoen aan het profiel bepaald door de raad van bestuur. Daarbij wordt erover gewaakt dat de kost van de verschillende vergoedingen onder controle blijft. Het benoemings- en remuneratiecomité laat regelmatig een vergelijkend onderzoek (benchmark van andere vergelijkbare bedrijven) uitvoeren van zowel de bezoldiging van de niet-uitvoerende en uitvoerende bestuurders als deze van de effectieve leiders, om er zeker van te zijn dat de remuneratie nog steeds gepast is en conform aan de marktpraktijken, rekening houdend met de omvang, groei en internationalisering van de onderneming, haar financiële situatie, haar positie binnen het economische milieu en het niveau van verantwoordelijkheden die de bestuurders en effectieve leiders dragen.

De laatste evaluatie van het bezoldigingsbeleid van de leden van de raad van bestuur en leden van het directiecomité vond plaats in juni 2019 met medewerking van de onafhankelijke gespecialiseerde consultant Willis Towers Watson.

Totale bezoldiging voor het boekjaar 2018/2019 (in €)	Stefaan Gielens - CEO	Andere	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	433.903	838.087	1.271.990
Vaste vergoeding ('long-term incentive plan')	300.000	500.000	800.000
Variabele vergoeding	216.900	409.303	626.203
Pensioenplan	70.979	109.555	180.534
Verzekeringspremie	6.847	15.277	22.124
Voordelen in natura	4.630	15.194	19.824
Totaal	1.033.259	1.887.416	2.920.676

8.8.1 Interne procedures

Tijdens het boekjaar 2018/2019 werd het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en van de effectieve leiders uitgewerkt op basis van volgende uitgangspunten:

– **niet-uitvoerende bestuurders:** het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast (met betrekking tot de wijze van vergoeding).

– **effectieve leiders:**

- De managementcontracten die in 2006 (CEO), 2014 (COO), 2017 (CIO en CM&AO) en 2018 (CFO) gesloten zijn, werden nageleefd. Er werden addenda aan die managementovereenkomsten getekend waarin de criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 8.8.2 hierna) zijn opgenomen, in overeenstemming met artikel 520bis van het Wetboek van Vennootschappen, alsook het bedrag van de maandelijks vaste basisvergoeding en het bedrag en de modaliteiten van het 'long-term incentive plan' (zie sectie 7 hiervoor).

- De managementovereenkomst met de CLO werd op initiatief van de CLO zelf op 31 december 2018 beëindigd; de vergoedingen die volgens die overeenkomst verschuldigd zijn, werden prorata temporis toegekend en verwerkt in dit verslag.

De bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders en de effectieve leiders werd op volgende manier vastgelegd:

– **niet-uitvoerende bestuurders:** In overeenstemming met de beslissingen van de gewone algemene vergadering van 28 oktober 2016 werd de bezoldiging van de niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur als volgt toegepast:

1. jaarlijkse vaste vergoeding:

i. een jaarlijkse vaste vergoeding van 50.000 € voor de voorzitter van de raad van bestuur;

ii. een jaarlijkse vaste vergoeding van 25.000 € voor de voorzitter van het auditcomité, de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en de voorzitter van het investeringscomité;

iii. een jaarlijkse vaste vergoeding van 15.000 € voor elk van de andere niet-uitvoerende bestuurders;

2. zitpenningen:

i. een zitpenning van 1.000 € per bestuurder en per zitting van de raad van bestuur;

ii. een zitpenning van 900 € per bestuurder en per zitting van het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité.

Voor het boekjaar 2018/2019 zullen de leden van de raad van bestuur een totaalbedrag van 328.600 € ontvangen.

– **effectieve leiders:** de bezoldiging van de directiecomitéleden werd vastgesteld op basis van de managementcontracten die in 2006 (CEO), 2014 (COO), 2017 (CIO en CM&AO) en 2018 (CFO) gesloten zijn, met inbegrip van de hierboven vermelde wijzigingen, en op basis van de toekenningscriteria voor de variabele vergoedingen die beschreven werden in sectie 8.9.1 van de corporate governanceverklaring.

8.8.2 Bezoldiging van de effectieve leiders

De bezoldiging van de effectieve leiders omvat een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten), een variabele vergoeding (waarvoor geen enkel terugvorderingsrecht ten gunste van de Vennootschap vastgesteld is), een pensioenplan (een groepsverzekering met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen) en andere bezoldigingscomponenten (premie voor een hospitalisatieverzekering en arbeidsongevaldekking, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfswagen). Daarnaast bevat de (vaste) basisvergoeding bedragen die voortvloeien uit het 'long-term incentive plan', waarvoor vanaf het boekjaar 2019/2020 een terugvorderingsrecht ten gunste van de Vennootschap wordt voorgesteld (zie sectie 7 hiervoor). De betrokken bedragen zijn opgelijst in de tabel op pagina 57.

De effectieve leiders ontvangen geen vergoeding voor hun bestuurdersmandaten binnen de Aedifica-groep. Aedifica's dochtervennootschappen vergoeden op geen enkele wijze de effectieve leiders van Aedifica.

De bruto variabele vergoeding voor de effectieve leiders wordt als volgt bepaald:

– de variabele bezoldiging voor het boekjaar 2018/2019 bestaat uit een individueel (bruto) bedrag dat ten hoogste gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de

voordelen van alle aard, het pensioenplan en het 'long term incentive plan'. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die vermeld zijn in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 en werden opgenomen in de addenda van de managementcontracten. De variabele vergoeding mag slechts worden toegekend indien de EPRA Earnings* (vroeger 'geconsolideerd resultaat vóór variaties in reële waarde' genaamd) per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 90% wordt gerealiseerd. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: de EPRA Earnings* per aandeel (gewicht van 65%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 10%) en andere (gewicht van 25%). Op 3 september 2019 heeft de raad van bestuur beslist om 216.900 € aan de CEO toe te kennen als variabele vergoeding en 409.303 € aan de overige leden van het directiecomité (CFO, COO, CIO en CM&AO) samen.

– voor het boekjaar 2019/2020 is het maximale bedrag van de variabele vergoeding van de leden van het directiecomité ten hoogste gelijk aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard, het pensioenplan en het 'long term incentive plan'. Het bedrag zal in functie van geconsolideerde kwantitatieve en kwalitatieve criteria door de raad van bestuur worden beoordeeld en vastgesteld. Die criteria worden naargelang hun belang gewogen. Voor de toekenning van een variabele vergoeding werden de volgende criteria geselecteerd: de EPRA Earnings* per aandeel, zoals bepaald in het budget, die voor ten minste 90% gerealiseerd moet worden (gewicht van 65%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 10%) en andere (gewicht van 25%).

– voor het boekjaar 2020/2021 zal de variabele bezoldiging maximaal 50% van de jaarlijkse brutovergoeding bedragen, zonder de voordelen van alle aard, het pensioenplan en het 'long term incentive plan'. De toekenningscriteria zullen later worden vastgelegd.

📍 SENIORENWOHPARK HARTHA, THARANDT (DE)



Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een 'long-term incentive plan' uitgewerkt voor de leden van het directiecomité. De details van dat plan werden opgenomen in sectie 7 van de Verklaring inzake Corporate Governance hierboven.

Ter informatie: de ratio tussen de totale bezoldiging 2018/2019 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van Aedifica is 11.

Daarnaast stelt Aedifica een bedrijfswagen ter beschikking aan de effectieve leiders (sinds hun aantreden). De jaarlijkse kost daarvan voor de Vennootschap bedroeg in 2018/2019 (huur en brandstof) 25.000 € excl. BTW voor de CEO en 59.000 € excl. BTW in totaal voor de andere effectieve leiders. Ze beschikken ook over een laptop en een smartphone. Bovendien worden de effectieve leiders door de Vennootschap vergoed voor de zakelijke kosten die ze maken binnen het kader van hun functie; ze krijgen daarvoor een forfaitaire vergoeding van representatiekosten toegekend voor een maandelijks bedrag van 300 €.

Voor het boekjaar 2019/2020 heeft de raad van bestuur op haar vergadering van 20 juni 2019 beslist om, op voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité, teneinde een gepast en motiverend marktconform bezoldigingsniveau te bieden, de bezoldiging van de leden van het directiecomité met ingang van 1 juli 2019 aan te passen als volgt:

- een vaste jaarlijkse basisvergoeding voor de CEO van 500.000 €; daaraan dient 234.000 € te worden toegevoegd (overeenkomstig het 'long-term incentive plan') voor het boekjaar 2019/2020, en een variabele vergoeding van maximum 250.000 € voor het boekjaar 2019/2020, op basis van en in de mate van verwezenlijking van de hierboven bepaalde criteria;
- wat betreft de andere leden van het directiecomité (CFO, COO, CIO en CM&AO samen):
 - een vaste vergoeding van 1.100.000 €;
 - een variabele vergoeding van maximum 550.000 € voor het boekjaar 2019/2020, op basis van en in de mate van verwezenlijking van de hierboven bepaalde criteria;
 - een deelname aan het 'long-term incentive plan' voor een bedrag van 509.000 €.

De managementcontracten met de effectieve leiders lopen ten einde:

- bij de opzegging van de overeenkomst door Aedifica mits een opzeggingstermijn van 12 maanden, ingaande drie werkdagen na de betekening van de opzegging per aangetekend schrijven;
- onmiddellijk ingeval van een zware fout van de betrokken effectieve leider, mits betekening van de ontbinding van deze overeenkomst per aangetekend schrijven;
- onmiddellijk ingeval de FSMA haar goedkeuring van de betrokken effectieve leider intrekt;
- onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, om welke reden ook, behoudens wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van drie maanden niet heeft uitgeoefend;
- onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van zes maanden niet heeft uitgeoefend.

Daarnaast voorzien deze overeenkomsten in specifieke vertrekvoorwaarden in geval van een wijziging van de controle van de Vennootschap. Dit wordt in sectie 8.9.6 van de corporate governanceverklaring besproken.

Er is slechts één geval mogelijk waarbij een vertrekpremie van meer dan 12 maanden aan een effectieve leider moet worden betaald, met name in geval van opzegging van de overeenkomst met de CEO in het kader van een controlewijziging van Aedifica. In dat geval heeft de CEO recht op een vertrekpremie van 18 maanden. Het benoemings- en bezoldigingscomité wijst erop dat die vertrekpremie werd overeengekomen in het managementcontract dat in 2006 met de CEO is afgesloten en dat die in lijn ligt met de marktpraktijken. Conform artikel 554 van het Wetboek van vennootschappen vereist deze vertrekpremie geen goedkeuring door de algemene vergadering.

8.8.3 Bezoldiging van de raad van bestuur

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering van de aandeelhouders de volgende wijzigingen van het bezoldigingsbeleid van zijn niet-uitvoerende leden, voorstellen met betrekking tot de jaarlijkse vaste vergoeding van de voorzitter en de leden van het auditcomité:

- verhoging van de jaarlijkse vaste vergoeding tot 30.000 € voor de voorzitter van het auditcomité;
- toekenning van een jaarlijkse vaste vergoeding van 5.000 € voor elk ander lid van het auditcomité, niet-uitvoerende bestuurder.

De Vennootschap heeft beslist om aan de heer Eric Hohl, niet-uitvoerend bestuurder van de Vennootschap, een jaarlijkse vaste vergoeding ten bedrage van 5.000 € toe te kennen als vergoeding voor zijn bijzondere opdracht als eindverantwoordelijke voor de interne audit (conform artikel 17 van de GVV-wet).

8.9. Regelgeving en procedures

8.9.1 Belangenconflicten

De bestuurders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders en de lasthebbers van de Vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de Vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de Vennootschap, binnen het geplande investeringsbeleid en overeenkomstig normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de Vennootschap de FSMA hierover vooraf in te lichten.

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea, alsook de gegevens vermeld in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen die zijn voorzien in artikel 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen blijven onverkort van toepassing, net zoals artikel 37 van de hoger-vermelde wet.

Tijdens het boekjaar 2018/2019 heeft er zich geen enkel belangenconflict voorgedaan met betrekking tot een vastgoedtransactie. De drie belangenconflicten die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan, betroffen de bezoldiging van de leden van het directiecomité en worden hieronder verduidelijkt.

Raad van bestuur van 4 september 2018: variabele vergoeding van het directiecomité

'In toepassing van artikel 523 W. Venn. en artikel 37 GVV-Wet meldt de uitvoerend bestuurder (de heer Stefaan Gielens) dat hij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het bedrijf en dat hij de commissaris hiervan op de hoogte zal brengen. De overige leden van het directiecomité (mevr. Laurence Gacoin, mevr. Ingrid Daerden, dhr. Charles-Antoine Van Aelst en dhr. Sven Bogaerts), die geen lid zijn van de raad van bestuur (en aldus geen belangenconflict hebben in de zin van artikel 523 W.Venn.), melden dat zij een belangenconflict hebben in de zin van artikel 37 GVV-Wet. Alle leden van het directiecomité verlaten de vergadering.

De voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité, brengt verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité dat voorstelt om de bruto variabele vergoeding voor de leden van het directiecomité als volgt te bepalen:

- (i) de variabele bezoldiging voor het boekjaar 2017/2018 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag dat ten hoogste gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten die op 4 september 2017 werden ondertekend. Ter herinnering, de variabele vergoeding mag slechts worden toegekend indien de EPRA Earnings* per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 90% gerealiseerd wordt. Nog steeds ter herinnering, de gehanteerde criteria (en hun gewicht) voor de toekenning van de variabele vergoeding waren als volgt: de EPRA Earnings* per aandeel (gewicht van 30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 20%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 25%) en andere (gewicht van 25%). Het comité heeft geoordeeld dat de effectieve leiders de kwantitatieve doelstellingen die werden opgelegd, hebben behaald. Rekening houdend met de (eventueel gedeeltelijke) verwezenlijking van de andere doelstellingen, de data van inwerkingtreding van de overeenkomsten van de CIO en de CM&AO en het einde van de overeenkomst van de heer Jean Kotarakos op 31 mei 2018, stelt het comité voor om als variabele vergoeding toe te kennen: 207.500 € aan de CEO en 387.900 € aan de vorige CFO (Jean Kotarakos), COO, CIO, CLO en CM&AO samen.
- (ii) voor het boekjaar 2018/2019 stelt het comité voor dat het maximumbedrag van de variabele vergoeding ten hoogste gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. Het daadwerkelijk toegekende bedrag zal worden bepaald op basis van geconsolideerde kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die door de raad

van bestuur worden vastgesteld en geëvalueerd. Het comité stelt voor deze doelstellingen vast te stellen aan de hand van criteria die worden gewogen op basis van hun belang. De criteria voor de toekenning van de variabele beloning zijn de volgende:

- 65%: geconsolideerd resultaat exclusief wijzigingen in de reële waarde per aandeel (EPS volgens EPRA) (definitieve budget 2018/2019: EPRA Earnings*: 3,45 € per aandeel; exclusief kapitaalverhoging); in geval van de realisatie van een EPS gelijk aan het budget, wordt 65% van het maximumbedrag van de variabele vergoeding verworven.

In geval van de realisatie van een EPS hoger of lager dan dit budget wordt dit deel van het maximumbedrag van de variabele vergoeding naar boven of naar beneden aangepast binnen een vork tussen 50% en 150% naar verhouding van het verschil tussen het budget en de EPS-waarden van respectievelijk 10% lager en 10% hoger dan het budget. Concreet betekent dit dat een gerealiseerde EPS van minder dan 90% van het budget geen variabele vergoeding zal opleveren andere dan diegene die eventueel wordt verkregen dankzij de exploitatiemarge* en/of individuele doelstellingen.

Omgekeerd indien een EPS van 110% of meer van het budget wordt gerealiseerd, zal dit leiden tot een tranche van maximaal 150% van de tranche die verschuldigd is in geval van een EPS wordt bereikt gelijk aan het budget, naast de variabele tranches die eventueel door de exploitatiemarge en/of individuele doelstellingen worden verkregen.

- 10%: de minimale geconsolideerde exploitatiemarge gelijk aan het budget (2018/2019 budget: operationeel resultaat vóór het resultaat van de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat: 82,1%).

- 25%: andere (specifieke en individuele doelstellingen voor elk lid van het directiecomité).

(iii) voor het boekjaar 2019/2020 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50% zal bedragen van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, op basis van toekenningscriteria die later zullen worden vastgelegd.

Daarna brengt de voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité omtrent de andere aspecten van de bezoldiging van de directiecomitéleden:

(i) CEO:

a. de vaste jaarlijkse vergoeding (ongewijzigd, behalve indexatie): 433.590 €;

b. de maximale variabele vergoeding: 216.795 € (vóór indexatie), op basis van de hierboven bepaalde criteria;

c. deelname aan het 'long term incentive plan' voor een bedrag van 175.000 € voor het boekjaar 2018/2019.

(ii) wat betreft de andere leden van het directiecomité (CFO, COO, CLO, CIO en CM&AO samen):

a. een vaste jaarlijkse vergoeding (met inbegrip van de vergoeding van de nieuwe CFO op jaarbasis en in voorkomend geval, verhoogd) van 1.018.502 € (onverminderd indexatie);

b. een maximale variabele vergoeding (theoretisch maximum op jaarbasis) van 509.251 € (onverminderd indexatie);

c. deelname aan het 'long term incentive plan' voor een bedrag van 300.000 € voor het boekjaar 2018/2019.

De raad keurt de voorstellen van het benoemings- en remuneratiecomité goed.'

Raad van bestuur van 14 mei 2019: variabele vergoeding van het directiecomité

'In toepassing van artikel 523 W. Venn. en artikel 37 GVV-Wet meldt de uitvoerend bestuurder (de heer Stefaan Gielens) dat hij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het bedrijf en dat hij de commissaris hiervan op de hoogte zal brengen. De overige leden van het directiecomité (mevr. Laurence Gacoin, mevr. Ingrid Daerden, dhr. Charles-Antoine Van Aelst en dhr. Sven Bogaerts), die geen lid zijn van de raad van bestuur (en aldus geen belangenconflict hebben in de zin van artikel 523 W.Venn.), melden dat zij een belangenconflict hebben in de zin van artikel 37 GVV-Wet. Alle leden van het directiecomité verlaten de vergadering.

De voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité brengt verslag uit over de vergadering van het benoemings- en bezoldigingscomité. Het benoemings- en bezoldigingscomité stelt vast dat Aedifica haar langjarige strategie om uit te groeien tot een pure-play investeerder in Europees zorgvast-

goed heeft kunnen verwezenlijken (gelet op, onder meer, de desinvestering van de appartementen- en hotelportefeuille en de verwerving van een significante zorgvastgoedportefeuille over de laatste jaren, zoals in België, Nederland, Duitsland, alsook recent in het Verenigd Koninkrijk), en dat dankzij de geslaagde kapitaalverhoging Aedifica klaar is om haar rol als referentie in de Europese beursgenoteerde zorgvastgoedsector verder te verstevigen.

In dat kader stelt het benoemings- en bezoldigingscomité voor om een eenmalige vergoeding in de vorm van een participatie in het 'long term incentive plan' toe te kennen aan de leden van het directiecomité. Dit voor een bedrag van 250.000 € (bruto) voor de CEO, en 400.000 € (bruto) voor overige leden van het directiecomité samen (elk 100.000 € (bruto))

De uitvoerend bestuurder en de andere leden van het directiecomité vervoegen opnieuw de vergadering.'

Raad van bestuur van 20 juni 2019: vaste vergoeding van het directiecomité

'In toepassing van artikel 523 W. Venn. en artikel 37 GVV-Wet meldt de uitvoerend bestuurder (de heer Stefaan Gielens) dat hij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het bedrijf en dat hij de commissaris hiervan op de hoogte zal brengen. De overige leden van het directiecomité (mevr. Laurence Gacoin, mevr. Ingrid Daerden, dhr. Charles-Antoine Van Aelst en dhr. Sven Bogaerts), die geen lid zijn van de raad van bestuur (en aldus geen belangenconflict hebben in de zin van artikel 523 W.Venn.), melden dat zij een belangenconflict hebben in de zin van artikel 37 GVV-Wet. Alle leden van het directiecomité verlaten de vergadering.

De voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité brengt verslag uit over de vergadering van het benoemings- en bezoldigingscomité, dat – op basis van een vergelijkende marktstudie van de bezoldiging van de bestuurders en leden van het directiecomité uitgevoerd door de onafhankelijke gespecialiseerde consultant Willis Towers Watson – voorstelt om de vaste jaarlijkse vergoeding van alle leden van het directiecomité te verhogen.

Op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité, beslist de raad van bestuur de vaste jaarlijkse vergoeding van de leden van het directiecomité vanaf het boekjaar 2019/2020 te verhogen tot 500.000 € voor de CEO en 1.100.000 € voor de overige leden van het directiecomité gezamenlijk.

De voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité zal de details meedelen aan de CEO die de individuele leden van het directiecomité zal inlichten.

De voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité licht daarnaast het advies toe van het benoemings- en bezoldigingscomité over:

- (i) de criteria die zouden kunnen worden gehanteerd voor de toekenning van de variabele vergoeding aan de leden van het directiecomité voor het boekjaar 2019/2020; en
- (ii) de deelname van de leden van het directiecomité aan het long term incentive plan voor het boekjaar 2019/2020.

De leden van het directiecomité vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de raad van bestuur.

8.9.2 Compliance officer

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 17 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemateerde vastgoedvennootschappen (zie hierboven) en bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code. De heer Sven Bogaerts, CM&AO, voert de functie van compliance officer uit. Hij heeft onder meer als opdracht om te waken over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van de Vennootschap, vericht voor eigen rekening door bestuurders en andere personen die door de laatstgenoemde worden aangesteld, om het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

Toezicht op transacties met Aedifica-aandelen

De compliance officer stelt de lijst op van personen die over informatie beschikken waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het bevoorrechte informatie is en werkt deze lijst bij. Hij zorgt ervoor dat de betrokken personen op de hoogte worden gebracht van hun vermelding op die lijst.

Bovendien waakt hij over het vaststellen door de raad van bestuur van de zogenaamde 'gesloten periodes'. Tijdens die periodes zijn transacties op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica verboden voor de bestuurders van Aedifica en voor alle personen die op de hierboven vermelde lijst staan, alsook voor alle personen met wie zij nauw verbonden zijn. De gesloten periodes zijn de volgende:

- de 30 kalenderdagen die voorafgaan aan de publicatiedatum van de jaarlijkse en halfjaarlijkse resultaten;
- de 15 kalenderdagen die voorafgaan aan de publicatiedatum van de kwartaalresultaten;
- elke periode waarin er voorkennis bekend is;
- elke andere periode die de compliance officer beschouwt als een gevoelige periode, rekening houdend met de ontwikkelingen die zich op dat moment binnen de Vennootschap voordoen.

Beperkingen voor transacties door bestuurders en directiecomitéleden

Bestuurders, directiecomitéleden en nauw aan hen verwante personen die de intentie hebben om transacties uit te voeren die betrekking hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica, moeten de compliance officer minstens 48 uur vóór de uitvoering van de transacties schriftelijk op de hoogte brengen. Indien de compliance officer zelf de intentie heeft om zulke transacties uit te voeren, dan moet hij de voorzitter van de raad van bestuur minstens 48 uur vóór de uitvoering van de transacties schriftelijk daarvan op de hoogte brengen. De compliance officer, of desgevallend de voorzitter van de raad van bestuur, laat de betrokken persoon binnen 48 uur na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving weten of er volgens hem redenen bestaan om te denken dat de geplande transactie een inbreuk vormt op de regels. De bestuurders, de leden van het directiecomité en de nauw aan hen verwante personen moeten de uitvoering van de transacties binnen de twee werkdagen aan de Vennootschap bevestigen. De compliance officer moet een schriftelijk spoor bewaren van alle kennisgevingen over de geplande en gerealiseerde transacties, en de ontvangst van zulke kennisgevingen schriftelijk bevestigen.

De bestuurders, de leden van het directiecomité en de nauw aan hen verwante personen moeten de transacties op aandelen van de Vennootschap die zij voor eigen rekening uitvoeren, melden bij de FSMA. Aan de hiervoor bedoelde meldingsplicht moet uiterlijk drie werkdagen na het uitvoeren van de transacties worden voldaan.

8.9.3 Melding van onregelmatigheden

Aedifica beschikt over een interne procedure om potentiële of daadwerkelijke inbreuken op de geldende wettelijke regels, haar Corporate Governance Charter en haar gedragscode te melden. Deze procedure voor het melden van onregelmatigheden vormt een bijlage bij het Corporate Governance Charter.

8.9.4 Onderzoek en ontwikkeling

Aedifica heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

8.9.5 Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal

Overeenkomstig artikel 608 van het Wetboek van Vennootschappen geeft de raad van bestuur hierna een uiteenzetting over de door de raad van bestuur besliste kapitaalverhogingen in de loop van het boekjaar en geeft de raad, in voorkomend geval, een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van de kapitaalverhogingen waarbij de raad van bestuur het voorkeurrecht van de aandeelhouders heeft beperkt of uitgesloten.

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van 23 oktober 2018 om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura in de context van het keuzedividend, werd het kapitaal (zie sectie 2.1.4 van het beheersverslag) op 20 november 2018 verhoogd met 6.348.821,62 € om het van 480.279.540,67 € op 486.628.362,29 € te brengen. 240.597 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Die nieuwe aandelen nemen vanaf 1 juli 2018 deel in de winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2018/2019.

Ingevolge een beslissing van de raad van bestuur van 23 april 2019 om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal door een inbreng in geld met onherleidbare toewijzingsrechten, werd het kapitaal (zie sectie 2.1.4 van het beheersverslag) op 7 mei 2019 verhoogd met 162.209.454,10 € om het van 486.628.362,29 € op 648.837.816,39 € te brengen. 6.147.142 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Die nieuwe aandelen nemen vanaf 7 mei 2019 prorata temporis deel in de winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2018/2019.

In het kader van het toegestaan kapitaal (zie sectie 2.1.4 van het beheersverslag), werd bij beslissing van de raad van bestuur van 20 juni 2019 het kapitaal verhoogd met 332.222,20 € om het van 648.837.816,39 € op 649.170.038,59 € te brengen via een inbreng in natura. 12.590 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Die nieuwe aandelen nemen vanaf 7 mei 2019 prorata temporis deel in de winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2018/2019.

Een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van de kapitaalverhoging van 7 mei 2019 waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders werd opgeheven en waarbij een onherleidbaar toewijzingsrecht werd toegekend, wordt gegeven in het bijzonder verslag van de raad van bestuur opgemaakt met toepassing van artikel 596 van het Wetboek van Vennootschappen d.d. 23 april 2019. In geval van een kapitaalverhoging via inbreng in natura hebben de aandeelhouders geen voorkeurrecht en wordt geen bijzonder verslag opgemaakt met toepassing van artikel 596 van het Wetboek van Vennootschappen.

8.9.6 Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod

Overeenkomstig artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, geeft Aedifica een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod.

Kapitaalstructuur

– **Onderschreven en volgestort kapitaal:** er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 30 juni 2019 bedraagt het kapitaal 649.170.038,59 €. Het wordt vertegenwoordigd door 24.601.158 aandelen, die ieder 1/24.601.158ste van het kapitaal vertegenwoordigen.

– **Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn:** alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten. Aangaande die rechten en plichten wordt er in de eerste plaats verwezen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving: het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Tevens moet er worden verwezen naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk 'Permanente documenten').

Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 21 van de wet van 12 mei 2014 erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Alle 24.601.158 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

Bijzondere zeggenschapsrechten

Aedifica heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 30 juni 2019 bezat Aedifica geen eigen aandelen.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Aedifica en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover Aedifica er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van Aedifica

– **Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan :** in overeenstemming met artikel 11 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herkiesbaar. Het mandaat van de uittrekkende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dat recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt. De bestuurder die wordt benoemd ter vervanging van een andere, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

– **Statutenwijzigingen :** aangaande de wijziging van de statuten wordt er verwezen naar de op Aedifica van toepassing zijnde regelgeving. In het bijzonder wordt erop gewezen dat ieder ontwerp tot wijziging van de statuten van Aedifica vooraf moet worden goedgekeurd door de FSMA.

 THE FOUNTAINS, RAINHAM (UK)



Bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

1°) 374.000.000 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap; en

2°) 74.800.000 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van 374.000.000 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, en zoals uitgelegd in toelichting 38 van de jaarrekening.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016.

Op 30 juni 2019 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal 1) 116.922.135,53 € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, 2) 60.441.140,21 € voor elke andere vorm van kapitaalverhoging. Van het maximumbedrag van het toegestaan kapitaal (374.000.000 €) is nog 102.563.275,74 € beschikbaar om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven door aankoop, of ze in pand nemen, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. Aedifica heeft op 30 juni 2019 2.508 eigen aandelen in pand.

Belangrijke overeenkomsten waarbij Aedifica partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Aedifica na een openbaar overnamebod

Het is gebruikelijk dat kredietovereenkomsten zogenaamde 'change of control'-clausules bevatten die de kredietverstrekker de mogelijkheid bieden om de onmiddellijke terugbetaling van de uitstaande kredieten, interesten en overige uitstaande bedragen te eisen in geval van een wijziging van controle over de Vennootschap.

De volgende kredietovereenkomsten bevatten dergelijke clausule van controlewijziging:

- de kredietovereenkomsten met BNP Paribas Fortis afgesloten op 15 juni 2016, 24 februari 2017 en 14 november 2017;
- de kredietovereenkomsten met KBC Bank afgesloten op 28 juni 2016;
- de kredietovereenkomst met Caisse d'Epargne Hauts De France afgesloten op 7 juni 2016;
- de kredietovereenkomst met Caisse d'Epargne Hauts De France afgesloten op 4 januari 2018;
- de kredietovereenkomsten met Banque européenne du Crédit Mutuel afgesloten op 25 mei 2018 en 21 december 2018;
- de kredietovereenkomsten met Belfius Bank afgesloten op 27 november 2014, 27 juni 2016, 14 mei 2018 en 21 december 2018;
- de kredietovereenkomsten met ING België afgesloten op 19 februari 2016, 20 september 2016, 14 februari 2017 en 15 mei 2018;
- de kredietovereenkomsten met BNP Paribas SA Niederlassung Deutschland afgesloten op 24 oktober 2016;
- de kredietovereenkomsten met Triodos Bank afgesloten op 3 februari 2017 en 15 mei 2018;
- de kredietovereenkomsten met Argenta Spaarbank en Argenta Assuranties afgesloten op 20 december 2017;

- de gesyndiceerde kredietovereenkomst met BFCE-groep (met name Natixis, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts De France, Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté, Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Rhône Alpes, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Grand Est Europe, Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche, Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Auvergne et du Limousin, Banque Populaire Bourgogne Franche Comté, Banque Populaire Val de France en Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne) afgesloten op 29 juni 2018;
- de kredietovereenkomst met JP Morgan Securities en ING België afgesloten op 21 december 2018; en
- de kredietovereenkomsten met ABN Amro Bank afgesloten op 29 maart 2019.

Daarnaast bevatten de thesauriebewijzen die op 17 december 2018 werden uitgegeven in het kader van het thesauriebewijzenprogramma op lange termijn een soortgelijke clause van controlewijziging.

Elk van deze clausules betreffende een wijziging van controle werden door de algemene vergadering goedgekeurd (zie notulen van voorgaande algemene vergaderingen), met uitzondering van de clausules die zijn opge-

nomen in het voormelde thesauriebewijzenprogramma en in de kredietovereenkomsten die in de loop van het afgelopen boekjaar werden afgesloten en waarvoor de goedkeuring van de clause van controlewijziging zal worden gevraagd aan de algemene vergadering van 22 oktober 2019.

Tussen Aedifica en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers wordt beëindigd

Indien de managementovereenkomst met de CEO binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, dan heeft de CEO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan achttien maanden bezoldiging.

In de overeenkomsten gesloten met de andere directiecomitéleden en de werknemers van Aedifica werd er geen dergelijke contractuele clause opgenomen.

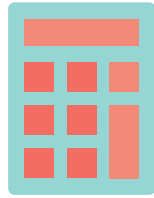
Opgemaakt te Brussel op 3 september 2019.

ZUR ALTEN LINDE, RABENAU (DE)



I EPRA

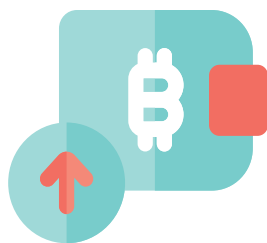




0 %
EPRA Vacancy Rate



+24 %
EPRA Earnings*
ten opzichte van 30 juni 2018



3,74 € /
aandeel
EPRA Earnings*

EPRA

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.

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 prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); zij worden eveneens besproken in toelichting 57 van de jaarrekening van dit jaarlijks financieel verslag.

In 2014 heeft Aedifica de 'EPRA Silver Award' en de 'EPRA Most Improved Award' gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.

In 2015, 2016, 2017, 2018 en 2019 werd aan Aedifica vijf keer op rij de 'EPRA Gold Award' uitgereikt voor haar jaarlijks financieel verslag. Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

In 2019 heeft Aedifica de 'EPRA Silver Award' en de 'EPRA Most Improved Award' gewonnen voor het Duurzaamheidsverslag 2018.





2019



2019



“De opname in de EPRA-index is een erkenning van ons permanente streven naar verbetering en maakt het gemakkelijker om nieuwe investeerders aan te trekken die willen bijdragen aan het succes van Aedifica.”

Stefaan Gielens, CEO

Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

		30 juni 2019	30 juni 2018
EPRA Earnings*	x1.000 €	72.145	58.403
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten	€ / aandeel	3,74	3,25
EPRA NAV*	x1.000 €	1.491.930	937.795
Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoed investeringen op lange termijn	€ / aandeel	60,64	51,52
EPRA NNNAV*	x1.000 €	1.422.220	889.279
EPRA NAV* aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	€ / aandeel	57,81	48,86
EPRA Net Initial Yield (NIY)	%	5,5	5,2
Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
EPRA Topped-up NIY	%	5,5	5,2
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen			
EPRA Vacancy Rate	%	0	1
Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille			
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	%	18	16
Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten			
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	%	18	16
Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten			

Deze gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de publieke instanties. De Commissaris is nagegaan (beperkt nazicht) of deze gegevens werden berekend volgens de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de financiële gegevens die gebruikt werden bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

EPRA Earnings* (x 1.000 €)

	30 juni 2019	30 juni 2018
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	123.497	71.855
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-63.317	-15.018
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-7.251	-789
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	-70	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill	0	344
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 39) en close out-kosten	7.304	2.157
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	6.216	-146
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-853	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	6.618	0
Afrondingsverschil	1	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	72.145	58.403
Aantal aandelen (noemer IAS 33)	19.274.471	17.990.607
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	3,74	3,25

EPRA Net Asset Value* (NAV) (x 1.000 €)

	30 juni 2019	30 juni 2018
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	1.429.549	896.145
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	58,11	49,24
Invoed 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	1.429.549	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	50.533	35.439
(v.a) Uitgestelde belastingen	11.848	6.211
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.491.930	937.795
Aantal aandelen	24.601.158	18.200.829
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	60,64	51,52

EPRA Triple Net Asset Value* (NNNAV) (x 1.000 €)

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY (x 1.000 €)

	30 juni 2019					
	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	2.315.709	0	0	0	0	2.315.709
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	5.240	0	0	0	-	5.240
Min: Projectontwikkelingen	-51.205	-	-	-	-	-51.205
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.269.744	0	0	0	0	2.269.744
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	101.443	0	0	0	0	101.443
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.371.187	0	0	0	0	2.371.187
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	133.739	0	0	0	0	133.739
Vastgoedkosten ¹	-4.036	0	0	0	0	-4.036
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	129.703	0	0	0	0	129.703
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	129.703	0	0	0	0	129.703
EPRA NIY (in %)	5,5	0,0	0,0	0,0	-	5,5
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5	0,0	0,0	0,0	-	5,5

	30 juni 2018					
	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.426.736	206.938	67.606	35.183	0	1.736.463
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	4.070	0	0	-	-	4.070
Min: Projectontwikkelingen	-	-	-	-35.183	-	-35.183
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.430.806	206.938	67.606	0	0	1.705.350
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	51.721	5.175	1.749	0	0	58.645
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.482.527	212.113	69.355	0	0	1.763.995
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	81.610	10.681	4.233	0	0	96.524
Vastgoedkosten ¹	-1.477	-3.623	-28	0	-182	-5.311
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	80.133	7.058	4.205	0	-182	91.213
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	80.133	7.058	4.205	0	-182	91.213
EPRA NIY (in %)	5,4	3,3	6,1	0,0	-	5,2
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,4	3,3	6,1	0,0	-	5,2

1. De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de 'vastgoedkosten' zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens (x 1.000 €)

	30 juni 2019						
	Brutohuur-inkomsten ¹	Nettohuur-inkomsten ²	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
Segment							
Zorgvastgoed	106.387	103.143	1.168.116	133.739	0	136.703	0
Appartementsgebouwen ⁴	0	0	0	0	0	0	0
Hotels ⁵	0	0	0	0	0	0	0
Niet toewijsbaar	0	0					
Transacties tussen segmenten	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	106.387	103.143	1.168.116	133.739	0	136.703	0
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2018/2019	11.852	8.650					
Gebouwen bestemd voor verkoop	133	133					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	118.372	111.926					

	30 juni 2018						
	Brutohuur-inkomsten ¹	Nettohuur-inkomsten ²	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
Segment							
Zorgvastgoed	76.446	75.057	743.453	81.610	0	86.346	0
Appartementsgebouwen	10.418	6.323	95.683	10.682	939	10.799 ⁴	9
Hotels	4.186	4.179	35.564	4.233	0	4.042	0
Niet toewijsbaar	0	0					
Transacties tussen segmenten	-182	-182					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	90.868	85.377	874.699	96.525	939	101.187	1
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2017/2018	729	698					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	91.597	86.075					

- Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2018 of op 30 juni 2019 waren getekend.
- Verkoop van de 'appartementsgebouwen'-bedrijfstuk op 27 maart 2019.
- Verkoop van de hotelportefeuille op 14 juni 2019.

Vastgoedbeleggingen - Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (x 1.000 €)

	30 juni 2019					30 juni 2018	
	Nettohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille ¹	Acquisities	Verkoop	In exploitatie	Nettohuur-inkomsten van de periode ²	Nettohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille ¹	Evolutie van de nettohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille
Segment							
Zorgvastgoed	71.245	27.620	0	4.411	103.276	69.895	2 %
Appartementsgebouwen ³	0	0	4.642	0	4.462	0	-
Hotels ⁴	0	0	4.020	0	4.020	0	-
Niet toewijsbaar	0	0	0	0	0	0	-
Transacties tussen segmenten	0	0	-12	0	-12	0	-
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	71.245	27.620	8.650	4.411	111.926	69.895	2 %
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar					0		
Gebouwen bestemd voor verkoop					0		
Andere aanpassingen					0		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie					111.926		

1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

2. Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

3. Verkoop van de 'appartementsgebouwen'-bedrijfstuk op 27 maart 2019.

4. Verkoop van de hotelportefeuille op 14 juni 2019.

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens (x 1.000 €)

	30 juni 2019			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage ¹ (in %)
Segment				
Zorgvastgoed	2.269.744	63.791	5,5	2
Appartementsgebouwen ²	0	13.491	0	
Hotels ³	0	-900	0	
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	2.269.744	76.382	5,5	2
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	51.205	-13.065		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	2.320.949	63.317		

	30 juni 2018			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage ¹ (in %)
Segment				
Zorgvastgoed	1.430.806	22.475	5,4	5
Appartementsgebouwen	206.938	2.474	3,3	-8
Hotels	67.606	277	6,1	-5
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.705.350	25.226	5,2	4
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	35.183	-10.208		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.740.533	15.018		

1. Dit omslagpercentage houdt geen rekening met een gemeubelde bezetting van sommige appartementen.

2. Verkoop van de 'appartementsgebouwen'-bedrijfstuk op 27 maart 2019.

3. Verkoop van de hotelportefeuille op 14 juni 2019.

Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

	30 juni 2019				
	Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x 1.000 €)				
	Gemiddelde resterende duur ¹ (in jaren)	Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar	Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
Segment					
Zorgvastgoed	21	0	38	558	133.142
Appartementsgebouwen ²	0	0	0	0	0
Hotels ³	0	0	0	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	21	0	38	558	133.142

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

2. Verkoop van de 'appartementsgebouwen'-bedrijfstuk op 27 maart 2019.

3. Verkoop van de hotelportefeuille op 14 juni 2019.

Vastgoed onder constructie of in ontwikkeling (in miljoen €)

	30 juni 2019							
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% voorverhuurd	GHW na afloop
Totaal	52	372	4	428	2021/2022	± 110.000	100	23,2

	30 juni 2018							
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% voorverhuurd	GHW na afloop
Totaal	37	417	5	459	2021/2022	± 118.000	100	25,4

De verdeling van deze projecten wordt in sectie 4.2 van het vastgoedverslag hierna gegeven.

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)

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

Aedifica activeert bepaalde projectmanagementkosten.

EPRA Capex (x 1.000 €)

	30 juni 2019	30 juni 2018
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	712.151	127.250
(2) Ontwikkeling	101.191	63.900
(3) Vastgoed in exploitatie	6.413	3.677
(4) Andere (intercalaire interesten en project management)	1.175	567
Geactiveerde investeringskosten	820.930	195.394

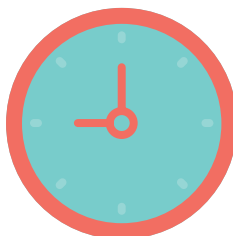
De hierboven vermelde gegevens komen uit toelichting 29 van de geconsolideerde financiële staten.



2,3 miljard €
Reële waarde van de
vastgoedbeleggingen



261
Zorgvastgoedsites



**21
jaar**
Gewogen
gemiddelde
resterende duur
van de huur-
overeenkomsten



5,9%
Gemiddeld brutorendement in reële waarde



100 %
Bezettings-
graad



I Vastgoedverslag



Vastgoedverslag

1. De zorgvastgoedmarkt

België¹

In België is het aantal ROB- en RVT-bedden in de loop van de voorbije jaren gestaag gegroeid tot ca. 146.000 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 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).



RESIDENTIE SPOENPARK, BERINGEN (BE)

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.

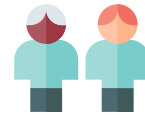
1. Op 8 juli 2019 in het Frans opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Cushman & Wakefield Belgium NV.

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.

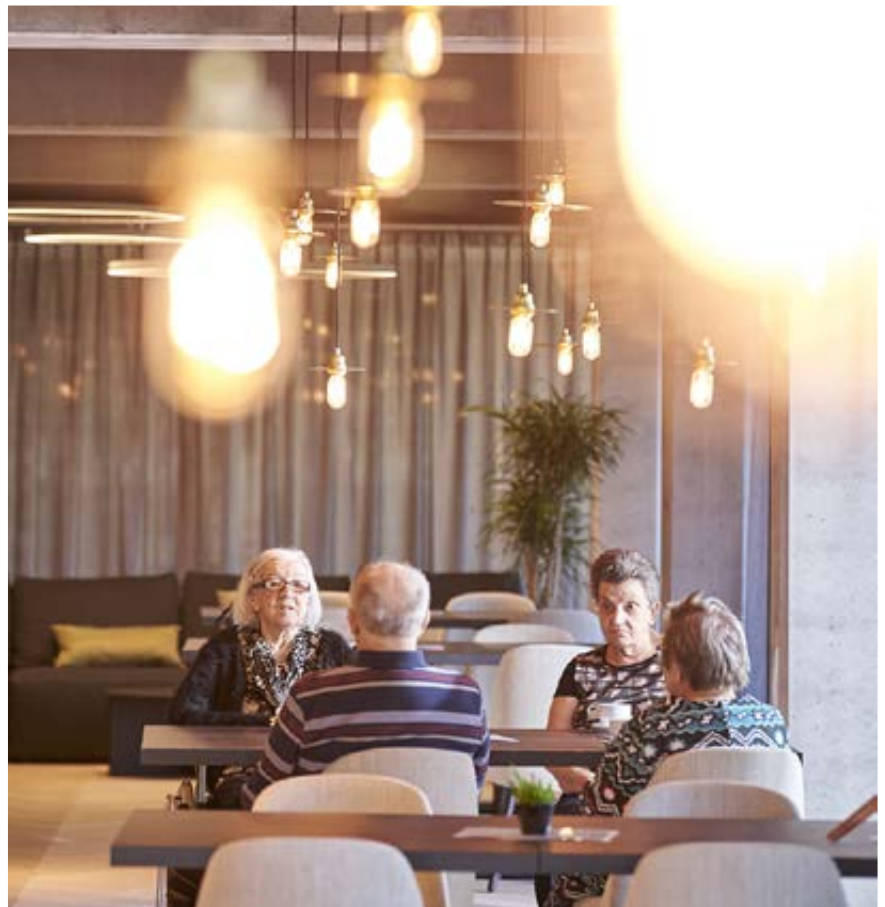
Sinds 2012 werd er jaarlijks gemiddeld meer dan 200 miljoen € geïnvesteerd in de Belgische zorgvastgoedsector (in 2015 en 2016 zelfs ca. 300 miljoen €). In 2017 en 2018 bedroeg het investeringsvolume telkens ca. 150 miljoen €, maar door een gebrek aan transparantie in de communicatie over transacties kan men vermoeden dat de effectieve volumes eerder rond de 200 miljoen € liggen. In 2019 zal het investeringsvolume in Belgisch zorgvastgoed waarschijnlijk een recordhoogte bereiken. 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.



De demografische vooruitzichten wijzen 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.



RESIDENTIE KARTUIZERHOF, LIERDE (BE)

Duitsland¹

Algemene tendensen

De Duitse zorgmarkt is een groeiende markt. Volgens het Statistisches Bundesamt telt Duitsland momenteel meer dan drie miljoen personen die zorgbehoevend zijn volgens de voorwaarden van de Duitse socialezekerheids-wetgeving. Er wordt verwacht dat tijdens de komende jaren het aandeel van de zorgbehoevendenden 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 zorgbehoevendenden worden 2,6 miljoen personen (76%) thuis verzorgd, in de meeste gevallen gebeurt dat door familieleden (68%) of thuiszorgdiensten (32%). 818.000 zorgbehoevendenden 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 worden 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 uitgebaat door operatoren zonder winst oogmerk (ca. 53%), private operatoren (ca. 42%) of publieke operatoren (ca. 5%).

Volgens verschillende marktanalyses zou de rustoordcapaciteit tegen 2030 met ca. 340.000 eenheden moeten toenemen. De vergrijzing van de bevolking biedt aldus aanzienlijke groeien consolidatieperspectieven in de sector van de collectieve zorghuisvesting in Duitsland.

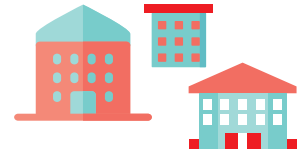
Investeringsmarkt

In de eerste helft van 2019 bedroeg het investeringsvolume in de Duitse zorgvastgoedmarkt ca. 840 miljoen €. Woonzorgcentra blijven de meest gegeerde activa op de zorgvastgoedmarkt: in dat vastgoedtype werd bijna 610 miljoen € geïnvesteerd, dat is ca. 73% van het totale volume.

 ADVITA HAUS ZUR ALTEN BERUFSSCHULE, ZSCHOPAU (DE)



1. Op 9 juli 2019 in het Engels opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van CBRE GmbH.



Volgens verschillende marktanalyses zou de rustoordcapaciteit tegen 2030 met ca. 340.000 eenheden moeten toenemen.

In vergelijking met vorig semester is het transactievolume van de binnenlandse investeerders met ca. 46% gestegen tot ca. 398 miljoen €, terwijl het transactievolume van de buitenlandse investeerders met bijna 70% daalde tot ca. 442 miljoen €. Investeerders uit Europese landen waren bijzonder actief en namen 91% van het totale transactievolume voor hun rekening (47% van het totaal kwam van investeerders uit Duitsland, gevolgd door investeerders uit Frankrijk (17%) en Luxemburg (12%)).

Tijdens het eerste semester van 2019 bleef het 'prime' initiële nettorendement voor woonzorgcentra stabiel op 4,75%. 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.

Tijdens de volgende maanden zal de Duitse zorgvastgoedmarkt zich waarschijnlijk iets trager ontwikkelen door een aanhoudend tekort van woonzorgcentra op de markt. Bovendien zal het gebrek aan bouwgronden en verplegend personeel ervoor zorgen dat ook in de toekomst het aantal vrije bedden schaars blijft. Toch blijven de marktomstandigheden gunstig en is er nog steeds een hoge behoefte aan investeringsmiddelen (zowel voor nieuwbouwprojecten als voor de renovatie van bestaande gebouwen). De demografische ontwikkelingen binnen de samenleving hebben een cruciale invloed op de hoge vraag naar zorgplaatsen en bijgevolg ook zorgvastgoed.



📍 HUIZE DE COMPAGNIE, EDE (NL)

Nederland²

Nederland heeft in 2019 een bevolkingsomvang van ca. 17,3 miljoen inwoners. De bevolkingsomvang zal volgens het Centraal Bureau van de Statistiek licht groeien tot 18,1 miljoen in 2040. Of de bevolkingsomvang daarna nog blijft groeien is onzeker. Zeker is dat het aantal ouderen in deze periode fors toeneemt. Van 3,1 miljoen 65-plussers tot 4,8 miljoen in 2040 (26% van de bevolking). En van 0,7 miljoen 80-plussers tot 2 miljoen in 2040 (11%). 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:

- 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. 20 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.



De verwachting is dat er tot 2025 nog tientallen particuliere woonzorglocaties hun deuren zullen openen in Nederland.

2. Op 26 juni 2019 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, DTZ Zadelhoff VOF.

Verenigd Koninkrijk¹

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 vier grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 15% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 30 instaat voor 30%.

Ruustoorduitbaters in het VK worden gereguleerd en moeten een goedkeuring verkrijgen van de toezichthouder vóór en tijdens hun activiteiten. De toezichthouder controleert de rustoorden 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.

Het gerapporteerde transactievolume voor 2018 bedroeg ca. 1,49 miljard £, ca. 13% meer dan in 2017. Die stijging wijst op de weerbaarheid van de sector ten opzichte van de onzekerheden van de Brexit. 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.



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 personen ouder dan 80 jaar meer dan zal verdubbelen tegen 2050.



ALEXANDER COURT, DAGENHAM (UK)

1. Op 30 juni 2019 in het Engels opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Tom Robinson BA MSc.

 KING'S MANOR, OTTERY ST. MARY (UK)



2. Evolutie van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2019

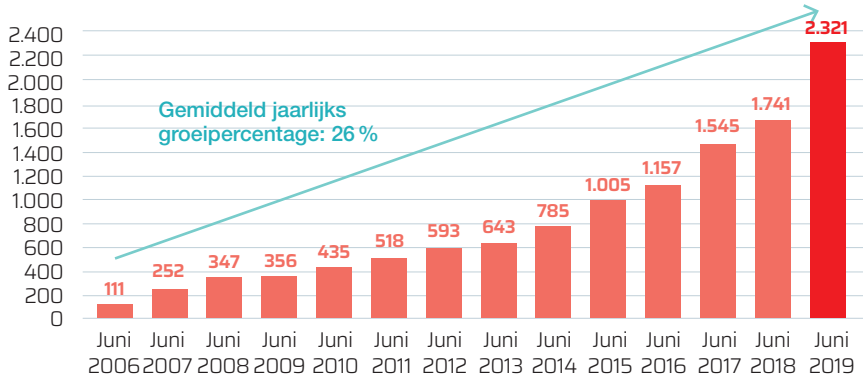
(x 1.000 €)	30 juni 2019	31 maart 2019	31 dec. 2018	30 sept. 2018	30 juni 2018
Vastgoedbeleggingen in reële waarde					
Zorgvastgoed ²	2.269.744	2.205.706	1.624.647	1.504.999	1.430.806
Appartementsgebouwen	-	-	215.439	207.100	206.938
Hotels	-	66.205	66.710	66.729	67.606
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	2.269.744	2.271.911	1.906.795	1.778.828	1.705.350
Projectontwikkelingen	51.206	59.373	57.333	45.263	35.183
Totaal van de vastgoedbeleggingen in reële waarde	2.320.949	2.331.284	1.964.129	1.824.091	1.740.533
Contractuele huurgelden ³	133.739	134.800	106.390	100.941	96.525
Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	133.739	134.800	107.345	101.944	97.464
Geschatte huurwaarde (GHW) ³	136.703	137.792	111.330	105.084	101.186
Bezettingsgraad ² van de vastgoedbeleggingen (in %)					
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	100,0 %	100,0 %	99,1 %	99,0 %	99,0 %
Gemeubelde appartementen	-	-	83,2 %	82,6 %	84,1 %

2. Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

3. Lexicon.

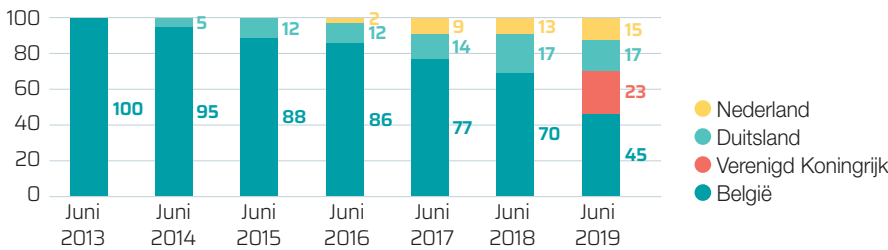
3. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2019

3.1 Vastgoedbeleggingen in reële waarde (in miljoen €)

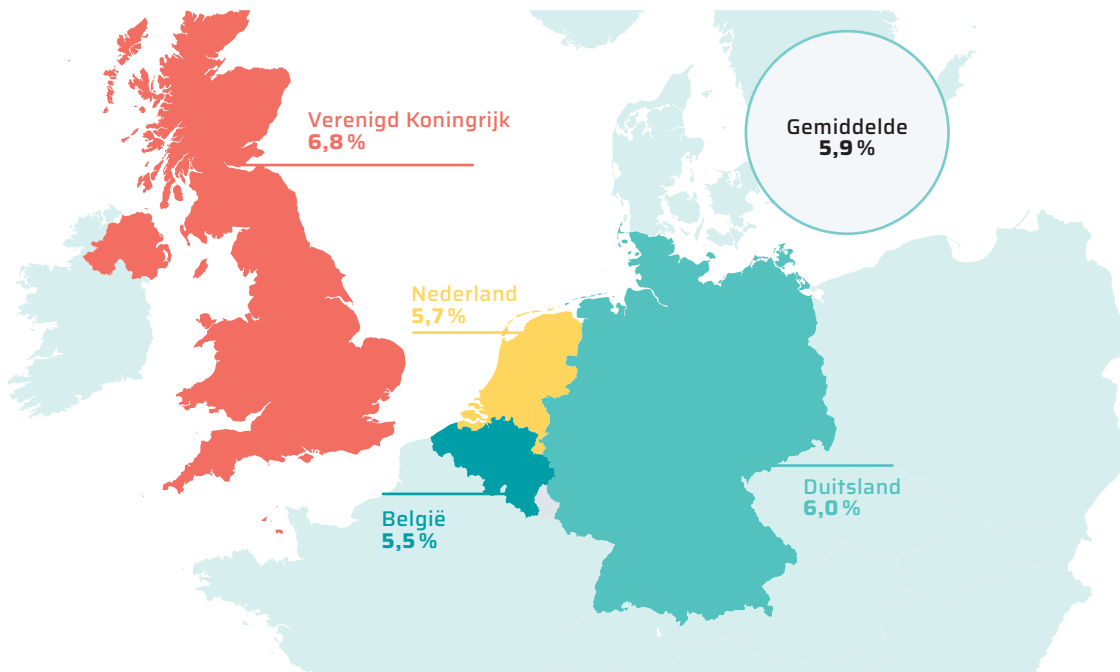


De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* kende de voorbije dertien jaar een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 26%.

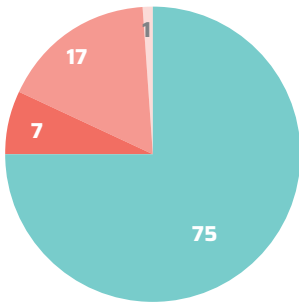
3.2 Geografische spreiding in reële waarde (%)



3.3 Rendement per land (%)

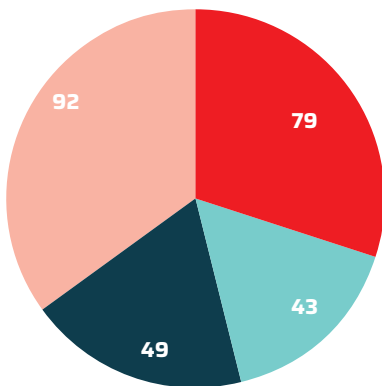


3.4 Verdeling per zorgvastgoedsegment in reële waarde (%)



- Zorggebouwen voor zorgafhankelijke senioren
- Zorggebouwen voor zelfstandige senioren met diensten op aanvraag
- Zorggebouwen met gemengde bestemming
- Zorggebouwen voor andere doelgroepen dan senioren

3.5 Aantal gebouwen per land

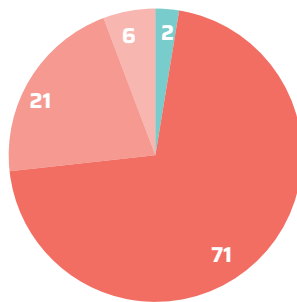


- België
- Nederland
- Duitsland
- Verenigd Koninkrijk

3.6 Verdeling per gebouw (in reële waarde)

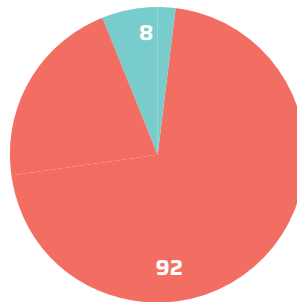
Geen enkel gebouw vertegenwoordigt meer dan 3% van de geconsolideerde activa.

3.7 Leeftijd van de gebouwen (gebaseerd op reële waarde (%)



- Project
- 0 - 10 jaar
- 10 - 20 jaar
- > 20 jaar

3.8 Resterende looptijd van de huurovereenkomsten (%)



- < 15 jaar
- ≥ 15 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT): 21 jaar

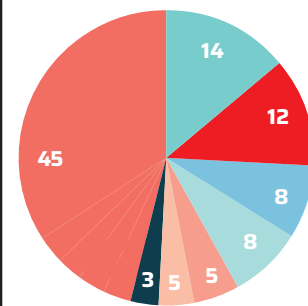
3.9 Bezettingsgraad (%)

De globale bezettingsgraad op 30 juni 2019 bedraagt 100%.

3.10 Vastgoedportefeuille in verzekerde waarde

Aedifica's vastgoedbeleggingen zijn verzekerd voor een waarde van 2.104 miljoen €.

3.11 Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep (%)



- Senior Living Group
- Armonea
- Orpea
- Vulpia
- Burlington
- Maria Mallaband
- Care UK
- Andere < 3%

DE STATENHOF, LEIDEN (NL)



3.12 Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep (30 juni 2019)

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2019	30/06/2018
Zorgvastgoed			261	100%	85%
België			73	42%	54%
	Senior Living Group ¹		28	14%	19%
		Ennea Rustoord VZW	1	0%	0%
		FDL Group Comm. VA	1	1%	1%
		Foyer De Lork VZW	6	3%	4%
		Helianthus VZW	1	0%	0%
		Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW	1	0%	1%
		Home Residence du Plateau BVBA	1	1%	1%
		Les Jardins de la Mémoire VZW	1	1%	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%	1%
		Senior Living Group NV	8	4%	5%
		Seniorie de Maretak NV	1	0%	1%
		Wielant-Futuro GCV	1	0%	1%
	Armonea ²		20	12%	15%
		Armonea NV	8	5%	7%
		Citadelle Mosane BVBA	1	1%	1%
		Eyckenborgh VZW	2	2%	2%
		Gravenkasteel VZW	1	0%	0%
		Happy Old People BVBA	1	0%	1%
		Huize Lieve Moenssens VZW	5	3%	3%
		LDC De Wirmilingen VZW	1	0%	0%
		Restel Flats BVBA	1	1%	1%
	Vulpia		12	8%	9%
		Oase VZW	3	2%	3%
		Vulpia Brussel VZW	1	1%	0%
		Vulpia Vlaanderen VZW	7	5%	6%
		Vulpia Wallonie VZW	1	0%	1%
	Orpea		9	5%	7%
		Château Chenois Gestion BVBA	3	2%	2%
		New Philip NV	3	1%	2%
		Parc Palace NV	1	1%	1%
		Progestimmob NV	1	1%	1%
		Résidence du Golf NV	1	1%	1%
	Andere		8	3%	2%
		Bremdael NV	1	0%	0%
		Buitenhof VZW	1	0%	1%
		Hof van Schoten BVBA	1	1%	0%
		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	1	0%	1%
		WZC Prinsenhof VZW	1	0%	1%
	Dorian groep		1	0%	1%
		Fipromat BVBA	1	0%	1%
	Time for Quality		1	0%	1%
		Service Flat Residenties VZW	1	0%	1%

1. Korian-groep.
2. Colisée-groep.

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2019	30/06/2018
Duitsland			49	17%	18%
	Vitanas		5	3%	4%
		Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	3%	4%
	Orpea		5	2%	3%
		Bonifatius Seniorendienste GmbH	1	0%	1%
		Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	1%	2%
		Seniorenresidenz Kierspe GmbH	1	0%	1%
	Residenz Management		6	2%	3%
		Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	1%
		Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe	2	1%	1%
		Medeor Senioren-Residenz GmbH	1	1%	1%
	Alloheim		4	2%	2%
		AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	1%
		AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	1%
		AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
	EMVIA		8	1%	1%
		EMVIA	7	1%	0%
		Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	0%	1%
	Argentum		5	1%	0%
		Seniorenheim J.J. Kaendler GmbH	1	0%	0%
		Tannenhof Fachpflegeheime GmbH	4	1%	0%
	Azurit Rohr		4	1%	0%
		Azurit Rohr GmbH	4	1%	0%
	Andere		2	1%	1%
		Schloss Bensberg Management GmbH	1	1%	1%
		Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%
	Convivo		2	1%	1%
		Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	0%	1%
		Seniorenzentrum Haus am Jungfernstieg GmbH	1	0%	0%
	Cosiq		2	0%	1%
		Cosiq GmbH	1	0%	0%
		Pflegeteama Odenwald GmbH	1	0%	0%
	SARA		1	0%	0%
		SARA Seniorenresidenzen GmbH	1	0%	0%
	Deutsche Pflege und Wohnstift ²		1	0%	1%
		Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	0%	1%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	0%	1%
		DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	0%	1%
	Advita		1	0%	0%
		Zusammen Zuhause GmbH	1	0%	0%
	Volkssolidarität		1	0%	0%
		Volkssolidarität Südthüringen e. V.	1	0%	0%
	Aspida		1	0%	0%
		Aspida GmbH	1	0%	0%

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2019	30/06/2018
Nederland			43	14%	13%
	Vitalis		3	3%	4%
		Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	3%	4%
	Ontzorgd Wonen Groep		8	3%	1%
		Boeijend Huys Ouderenzorg BV	1	0%	0%
		European Care Residence Hotels and Resorts BV	4	1%	0%
		Ontzorgd Wonen Nederland BV	1	0%	0%
		Residentie Mariëndaal Facilitair BV	1	1%	1%
		Zorghuis Smakt Facilitair BV	1	0%	0%
	Compartijn		6	2%	1%
		Compartijn Exploitatie BV	6	2%	1%
	Martha Flora		6	2%	2%
		Bronovo Martha Flora BV	1	0%	1%
		Martha Flora BV	2	0%	0%
		Martha Flora Bosch en Duin BV	1	0%	0%
		Martha Flora Hilversum BV	1	0%	1%
		Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
	Domus Magnus		4	2%	2%
		DM Benvenuta BV	1	0%	0%
		DM Molenenk BV	1	1%	1%
		DM Walgaerde BV	1	0%	0%
		Panta Rhei V BV	1	1%	1%
	Stepping Stones Home & Care ¹		4	1%	1%
		Poort van Sachsen Weimar BV	1	0%	1%
		Stepping Stones Leusden BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Zwolle BV	1	0%	0%
		Villa Spes Nostra BV	1	0%	0%
	Het Gouden Hart		4	1%	1%
		Het Gouden Hart Driebergen BV	1	0%	0%
		Het Gouden Hart Kampen Holding BV	1	0%	1%
		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 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.

Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2019	30/06/2018
Verenigd Koninkrijk			90	27%	0%
	Burlington		19	5%	0%
		Burlington Care (Yorkshire) Ltd	7	2%	0%
		Burlington Care Ltd	12	3%	0%
	Maria Mallaband		12	5%	0%
		Belvoir Vale Care Homes Ltd	1	1%	0%
		Countrywide Care	1	0%	0%
		MMCG (2) Ltd	9	3%	0%
		MMCG (3) Ltd	1	1%	0%
	Care UK		12	3%	0%
		Care UK Community Partnership Ltd	12	3%	0%
	Bondcare Group		12	3%	0%
		Bondcare (London) Ltd	9	2%	0%
		Ultima Care Centres (No 1) Ltd	3	1%	0%
	Andere		4	2%	0%
		Amore Elderly Care (Wednesfield) Ltd	1	0%	0%
		Athorpe Health Care Ltd	1	0%	0%
		Autism Care (UK) Ltd	1	1%	0%
		Burgess Care Ltd	1	1%	0%
	Renaissance		8	2%	0%
		Renaissance Care (No 1) Ltd	8	2%	0%
	Four Seasons		6	2%	0%
		Four Seasons (Beechcare) Ltd	1	0%	0%
		Four Seasons (DFK) Ltd	2	1%	0%
		Four Seasons (FJBK) Ltd	1	0%	0%
		Laurels Lodge Ltd	1	0%	0%
		Tamaris Management Services Ltd	1	0%	0%
	Brighterkind		3	1%	0%
		Brighterkind (Quercus) Ltd	2	1%	0%
		Highfields Care Home Ltd	1	0%	0%
	Caring Homes		4	1%	0%
		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%	0%
		Harbour Healthcare 2 Ltd	4	1%	0%
	Majesticare		3	1%	0%
		Majesticare (Lashbook) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (Oak Lodge) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (The Mount) Ltd	1	0%	0%
	Select Healthcare		3	1%	0%
		DRB Healthcare Ltd	3	1%	0%
Hotels			0	0%	4%
Andere huurders			0	0%	11%
Totaal			261	100%	100%

4. Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019

4.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouw- / renovatiejaar	Adres
Vastgoedbeleggingen	1.105.647	19.020	132.671.658	136.702.685		
België	460.095	7.929	56.184.344	58.923.089		
Senior Living Group	156.981	2.690	18.734.629	19.497.555		
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	859.775	835.800	2016	1435 Mont-Saint-Guibert, Rue de Corbais 14
Beerzelhof	5.025	61	333.715	488.000	2007	2580 Beerzel, Mechelbaan 53
Coham	6.956	120	899.382	842.000	2007	3945 Ham, Meulenven 16
De Edelweis	6.914	122	794.389	943.000	2014	3130 Begijnendijk, Lierssesteenweg 165-171
De Witte Bergen	8.262	119	1.028.933	955.150	2006	2460 Lichtaart, Diestweg 1
Ennea	1.848	34	203.519	154.700	1998	9100 Sint-Niklaas, Lepelhoekstraat 19
Ezeldijk	7.101	105	733.979	882.000	2016	3290 Diest, Bogaardenstraat 13
Helianthus	4.799	67	492.564	506.000	2014	9090 Melle, Brusselsesteenweg 332
Heydeveld	6.167	110	645.000	712.200	2017	1745 Opwijk, Ringlaan 28-30
Kasteelhof	3.500	81	368.093	443.070	2005	9200 Dendermonde, Steenweg van Aalst 110
Les Jardins de la Mémoire	6.852	110	735.944	791.999	2018	1070 Anderlecht, Lenniksebaan 792
Oosterzonne	4.948	82	739.065	648.725	2016	3690 Zutendaal, Nieuwstraat 2-6
Op Haanven	6.587	111	706.238	784.000	2016	2431 Veerle-Laakdal, Oude Geelsebaan 33
Residentie Aux Deux Parcs	1.618	53	332.793	304.000	project	1090 Jette, Duysburghstraat 21
Residentie Boneput	2.993	78	477.350	457.900	2003	3960 Bree, Boneputstraat 5
Résidence du Plateau	8.069	143	1.336.263	1.263.000	2007	1300 Wavre, Chaussée d'Ottenbourg 221
Residentie Exclusiv	4.253	104	746.947	711.000	2013	1140 Evere, Jan-Baptist Desmethstraat 50
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	918.109	1.020.000	2016	4032 Chênée, Rue des Haisses 60
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	429.824	555.000	2016	4845 Jalhay, Avenue Fernand Jérôme 38
Residentie Sporenpark	9.261	127	1.116.251	1.121.000	2013	3582 Beringen, Stationsstraat 20
Seniorenhof	3.116	52	323.106	224.941	1997	3700 Tongeren, Bilzersteenweg 306
De Maretak	5.684	122	556.452	797.000	2006	1500 Halle, Ziekenhuis 10
Melopee	2.967	70	518.120	489.000	1993	1080 Sint-Jans-Molenbeek, Melopeestraat 50
Sorgvliet	4.517	83	552.891	533.520	2007	3350 Linter, Helen-Bosstraat 60
't Hoge	4.632	81	585.358	650.000	2018	8500 Kortrijk, 't Hoge 55-57
Uilenspiegel	6.863	97	746.553	683.550	2007	3600 Genk, Socialestraat 4
Villa Vinkenbosch	9.153	114	988.687	1.057.000	2018	3510 Hasselt, Lindekensveldstraat 56
Wielant	4.834	104	565.330	644.000	2001	8570 Anzegem/Ingoogem, Schellebellestraat 8
Armonea	123.762	2.054	15.665.432	16.091.540		
De Notelaar	8.651	94	1.019.896	1.117.000	2011	2550 Olen, Notelaar 1
De Stichel	8.429	153	911.832	1.116.440	2018	1800 Vilvoorde, Romeinsesteenweg 145

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouw- / renovatiejaar	Adres
Eyckenborch	8.771	141	1.151.437	990.000	2015	1755 Gooik, Bronnenweg 2
Gaerveld	6.994	115	832.855	874.000	2008	3500 Hasselt, Runkstersteenweg 212
Hestia	12.682	222	1.419.400	1.776.000	2018	1780 Wemmel, Zijp 20
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	574.622	561.600	2017	3650 Dilsen-Stokkem, Lieve Moenssenlaan 3
Koning Albert I	7.775	110	968.346	977.000	2012	1700 Dilbeek, Keperenberg 36
Larenschhof	6.988	117	1.067.339	1.028.000	2014	9270 Laarne, Schoolstraat 11-13-15
Les Charmes en Famenne	3.165	96	311.468	417.600	2012	5560 Houyet, Rue du Tchaurnia 32
Marie-Louise	1.959	30	389.087	199.500	2014	1780 Wemmel, Zijp 157
Overbeke	6.917	113	836.692	881.400	2012	9230 Wetteren, Bovenboekakker 6-8
Plantijn	7.310	110	996.471	825.000	2018	2950 Kapellen, Koningin Astridlaan 5
Pont d'Amour	8.984	150	1.029.868	1.022.000	2015	5500 Dinant, Rue Pont d'Amour 58
Residentie Gaerveld	1.504	20	177.780	170.000	2008	3500 Hasselt, Kramerslaan 7
Rietdijk	2.155	60	369.523	415.000	2012	1800 Vilvoorde, Bolwerkstraat 7
Salve	6.730	117	1.128.073	1.058.000	2014	2930 Brasschaat, Rustoordlei 77
Senior Flandria	7.501	108	648.042	752.000	1989	8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 58
La Pairelle	6.016	118	803.462	840.000	2015	5100 Wépion, Chaussée de Dinant 708-710
Ter Venne	6.634	102	1.029.238	1.071.000	2012	9830 Sint-Martens-Latem, Vennelaan 21
Vulpia	91.625	1.327	10.192.250	10.626.590		
Blaret	9.578	107	1.110.881	934.650	2016	1640 Sint-Genesius-Rode, Zoomlaan 1
Demerhof	10.657	120	979.224	1.020.000	2013	3200 Aarschot, Wissenstraat 20
Halmolen	9.200	140	1.077.444	1.088.000	2013	2980 Halle-Zoersel, Halmolenweg 68
La Ferme Blanche	4.240	90	568.991	605.200	2016	4350 Remicourt, Rue Modeste Rigo 10
Leopoldspark	10.888	153	1.272.667	1.277.460	2016	3970 Leopoldsburg, Koningsstraat 39
Résidence de la Paix	3.793	107	730.000	881.000	2017	1140 Evere, Frans Léonstraat 40
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	700.311	702.000	2016	3380 Glabbeek, Stationstraat 2A
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	658.905	1.016.480	2018	9572 Sint-Martens-Lierde, Tempel 20A
Residentie Poortvelden	5.307	60	473.187	462.000	2014	3200 Aarschot, Jan Hammeneckerlaan 4-4A
't Spelthof	4.076	100	800.839	707.000	project	3211 Binkom, Kerkstraat 5
Twee Poorten	8.413	129	1.018.132	1.057.800	2014	3300 Tienen, Raeymaeckersvest 30
Villa Temporis	8.354	103	801.668	875.000	2017	3500 Hasselt, Excelsiorlaan 6

1. Zie lexicon.

	Totale oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuële huurgelden¹	Geschatte huurwaarde (GHW)¹	Bouw- / renovatiejaar	Adres
Orpea	47.985	1.159	7.026.515	7.405.100		
Bel Air	5.350	161	750.442	855.000	project	1030 Schaarbeek, Lambermontlaan 227
Château Chenois	6.354	115	916.935	1.074.000	2007	1410 Waterloo, Chemin des Postes 260
Jardins de Provence	2.280	72	412.743	416.000	1996	1070 Anderlecht, Sylvain Dupuislaan 94-96
New Philip	3.914	111	502.796	520.000	1999	1190 Vorst, Monte-Carlolaan 178
Résidence Augustin	4.832	94	558.365	672.100	2006	1190 Vorst, Alsebergsesteenweg 305
Résidence du Golf	6.424	194	812.010	997.000	1989	1070 Anderlecht, Voorstraat 119-121
Résidence Grange des Champs	3.396	75	444.042	512.000	1994	1420 Braine-l'Alleud, Rue Grange des Champs 140
Résidence Parc Palace	6.719	162	1.296.075	1.170.000	1978	1180 Ukkel, Frans Lyceumlaan 2
Résidence Service	8.716	175	1.333.106	1.189.000	2007	1180 Ukkel, Frans Lyceumlaan 6
Hof van Schoten BVBA	8.313	101	840.000	1.079.000		
Hof van Schoten	8.313	101	840.000	1.079.000	2014	2900 Schoten, Botermelkdijk 282-286
Time for Quality	5.824	58	446.800	667.000		
Klein Veldeken	5.824	58	446.800	667.000	2014	1730 Asse, Klein Veldeken 12A
Résidence de La Houssière NV	4.484	94	601.951	545.200		
Résidence La Houssière	4.484	94	601.951	545.200	2006	7090 Braine-le-Comte, Avenue de la Houssière 207
Buitenhof VZW	4.386	80	576.882	739.000		
Buitenhof	4.386	80	576.882	739.000	2007	2930 Brasschaat, Papestraat 24
Dorian groep	4.827	104	561.666	550.357		
De Duinpieper	4.827	104	561.666	550.357	2018	8400 Oostende, De Rudderstraat 2
Silver Care Homes	4.526	91	591.994	545.200		
Prinsenhof	4.526	91	591.994	545.200	2016	3582 Koersel, Heerbaan 375
Bremdael VZW	3.500	66	350.000	518.862		
Bremdael	3.500	66	350.000	518.862	2012	2200 Herentals, Ernest Claesstraat 62-64
Pierre Invest NV	2.272	65	466.596	476.000		
Bois de la Pierre	2.272	65	466.596	476.000	2018	1300 Wavre, Venelle du Bois de la Pierre 20
Le Carrosse	1.290	36	97.653	148.000		
La Boule de Cristal	1.290	36	97.653	148.000	1998	5564 Wanlin, Rue du Château 47
Andere	320	4	31.975	33.685		
Villa Bois de la Pierre	320	4	31.975	33.685	2000	1300 Wavre, Venelle du Bois de la Pierre 20
Duitsland	189.483	3.650	22.278.424	22.129.765		
Vitanas	29.662	657	3.791.796	3.507.603		
Am Kloster	5.895	136	752.007	689.764	2002	38820 Halberstadt, Roderhöfer Strasse 7
Frohnau	4.101	107	590.817	516.745	2018	13465 Berlin, Welfenallee 37
Patricia	7.556	174	1.050.324	1.156.070	2010	90429 Nürnberg, Bärenschanzstrasse 44

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuële huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouw- / renovatiejaar	Adres
Rosenpark	4.934	79	470.018	370.021	2001	91486 Uehfeld, Am kleinen Zeckernberg 1
St. Anna	7.176	161	928.629	775.004	2001	91315 Höchststadt, Am Brauhaus 1
Residenz Management	18.814	362	2.946.768	2.937.118		
Bremerhaven I	6.077	85	911.415	911.490	2016	27570 Bremerhaven, Grashoffstrasse 1
Bremerhaven II	2.129	42	297.129	293.806	2003	27570 Bremerhaven, Grashoffstrasse 36/38
Cuxhaven	810	9	103.684	102.127	2010	27472 Cuxhaven, Segelckestrasse 28
Die Rose im Kalletal	4.027	96	682.962	685.892	2009	32689 Kalletal, Rosenweg 10
Senioreninrichting Haus Elisabeth	3.380	80	585.587	577.980	2010	57482 Wenden-Rothemühle, Kölner Strasse 3
Senioreninrichting Haus Matthäus	2.391	50	365.992	365.823	2009	57462 Olpe-Rüblinghausen, Biggestrasse 65
Orpea	20.507	444	3.173.267	3.169.914		
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	617.833	606.951	2009	53359 Rheinbach, Schweitzerstrasse 2
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	807.926	828.234	2010	38667 Bad Harzburg, Stübchentalstrasse 10
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	565.907	546.987	2011	58566 Kierspe, Montigny Allee 6
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	609.193	608.478	2010	32278 Kirchlengern, Heenfeld 5
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	572.408	579.264	2010	32130 Enger, Brandstrasse 14
Alloheim	18.695	378	2.317.172	2.410.359		
AGO Dresden	5.098	116	583.234	670.950	2012	1159 Dresden, Wernerstrasse 37
AGO Herkenrath	4.000	80	577.423	613.273	2010	51429 Bergisch Gladbach, Kirchgasse 1
AGO Kreischa	3.670	84	416.516	414.896	2011	1731 Kreischa, Dresdner Strasse 4-6
Bonn	5.927	98	740.000	711.240	2018	53129 Bonn, Hinter Hoben 179
Argentum	16.086	294	1.623.000	1.479.982		
Haus Alaba	2.560	64	225.000	238.061	1975	37441 Bad Sachsa, Gartenstrasse 2
Haus Arche	531	13	75.000	31.832	1900	37441 Bad Sachsa, Roonstrasse 15
Haus Concolor	5.715	74	510.000	411.480	2008	37441 Bad Sachsa, Kyffhäuserstrasse 23
Haus Nobilis	3.186	70	525.000	516.122	2015	37441 Bad Sachsa, Bismarckstrasse 28
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	288.000	282.486	2010	1662 Meissen, Ossietzkystrasse 39A
Azurit Rohr	22.253	321	1.483.734	1.586.098		
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	583.416	614.402	2011	96515 Sonneberg, Cuno-Hoffmeister-Strasse 4
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	312.051	357.824	2016	64760 Oberzent-Rothenberg, Waldstrasse 30

1. Zie lexicon.

	Totale oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuële huurgelden¹	Geschatte huurwaarde (GHW)¹	Bouw- / renovatiejaar	Adres
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	162.267	176.954	1993	64760 Oberzent-Rothenberg, Odenwälder Landstrasse 48
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum	11.203	106	426.000	436.917	2016	26553 Dornum, Lütje Loog 1
EMVIA	8.780	260	1.176.276	1.127.320		
Lübbecke	4.240	80	576.276	572.400	2019	32312 Lübbecke, Osnabrücker Strasse 27
Residenz Zehlendorf	4.540	180	600.000	554.920	2002	14165 Berlin, Claszeile 40-48
Convivo	8.570	139	1.003.309	1.058.061		
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	363.309	361.179	2010	24534 Neumünster, Boostedter Strasse 11-13
Park Residenz	6.113	79	640.000	696.882	2001	24534 Neumünster, Goebenstrasse 1
Schloss Bensberg Management GmbH	8.215	87	997.227	1.159.496		
Service-Residenz Schloss Bensberg	8.215	87	997.227	1.159.496	2002	51429 Bergisch Gladbach, Im Schlosspark 10
SARA	7.900	126	640.000	616.177		
SARA Seniorenresidenz	7.900	126	640.000	616.177	2017	6766 Bitterfeld-Wolfen, Strasse der Republik 4
Cosiq GmbH	5.534	120	667.698	639.441		
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	222.218	223.563	2012	69483 Wald-Michelbach, Lotzenweg 38
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	445.480	415.879	2017	6846 Dessau-Rosslau, Oechelhaeuserstrasse 62
Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	4.310	126	638.136	724.060		
Seniorenheim am Dom	4.310	126	638.136	724.060	2008	38820 Halberstadt, Domplatz 37
Advita Pflegedienst	6.422	91	470.811	462.384		
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	470.811	462.384	2016	9405 Zschopau, Moritz-Nietzel-Strasse 12
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	2008	25813 Husum, Ferdinand-Tönnies-Strasse 1
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	424.989	363.661		
Laurentiusplatz	5.506	79	424.989	363.661	2018	42103 Wuppertal, Auer Schulstrasse 12
Volkssolidarität	4.141	83	402.240	397.531		
Goldene Au	4.141	83	402.240	397.531	2010	96515 Sonneberg, Bettelhecker Strasse 1
Nederland	218.161	1.728	18.706.761	21.330.289		
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.981	446	3.891.815	4.735.000		
Genderstate	8.813	44	508.734	590.000	1991	5616 Eindhoven, Maria Van Bourgondiëlaan 8
Parc Imstenrade	57.181	263	2.060.373	2.580.000	2006	6418 Heerlen, Parc Imstenrade 66
Petruspark	24.987	139	1.322.708	1.565.000	2018	5623 Eindhoven, Monseigneur Swinkelsstraat 2

	Totale oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden¹	Geschatte huurwaarde (GHW)¹	Bouw- / renovatiejaar	Adres
Ontzorgd Wonen Groep	51.069	412	3.428.619	3.677.365		
De Statenhof	6.468	54	428.400	428.400	2017	2324 Leiden, Bachstraat 590
De Statenhof Hoogbouw ²	6.457	54	267.750	267.750	1967	2324 Leiden, Bachstraat 590
Franeker	10.750	70	630.000	738.900	2016	8802 Franeker, Kening State 1
Residentie Boldershof	2.261	33	321.300	321.300	1974	3811 Amersfoort, Bolderhof 2
Residentie Sibelius	14.294	96	811.015	811.015	2017	5343 Oss, Sibeliuspark 136
Zorghuis Smakt	2.111	30	202.031	230.000	2010	5817 Smakt, Sint Jozeflaan 56
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	768.123	880.000	2011	5363 Velp, Tolschestraat 20
Compartijn	15.606	173	2.683.686	2.930.000		
Huize de Compagnie	3.471	42	580.000	635.000	2019	6711 Ede, Nieuwe Kazernelaan 10
Huize Eresloo	2.350	28	421.875	455.000	2019	5525 Duizel, De Hendrick Robinetlaan 3
Huize Groot Waardijn	1.918	26	421.875	455.000	2019	5025 Tilburg, Ringbaan West 324
Huize Roosdael	2.950	26	421.875	470.000	2019	4701 Roosendaal, Laan van Henegouwen 16
Huize Ter Beegden	1.983	19	305.000	335.000	2019	6099 Beegden, Heerstraat Zuid 20
Kerckebosch	2.934	32	533.061	580.000	2017	3708 Zeist, Hoog Kanje 274
Martha Flora	12.788	140	2.368.622	2.595.000		
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	455.000	490.000	2018	3735 Bosch en Duin, Dennenweg 2
Martha Flora Den Haag	2.259	28	559.577	605.000	2018	2597 Den Haag, Badhuisweg 165-167
Martha Flora Hilversum	4.055	31	567.231	630.000	2017	1217 Hilversum, Melkpad 24
Martha Flora Hoorn	780	12	81.683	95.000	2012	1624 Hoorn, Koepoortweg 73
Martha Flora Lochem	1.012	13	169.130	185.000	2013	7241 Lochem, Zuthenseweg 91
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	536.000	590.000	2019	3055 Rotterdam, Mozartlaan 25
Domus Magnus	8.072	99	2.091.297	2.280.000		
Benvenuta	924	10	220.360	240.000	2009	1217 Hilversum, Bussumergrintweg 40
Holland	2.897	34	849.960	915.000	2013	3743 Baarn, Javalaan 1-3
Molenenk	2.811	40	708.112	775.000	2017	7425 Deventer, Laan van Borgele 7
Villa Walgaerde	1.440	15	312.864	350.000	2017	1217 Hilversum, Sweelincklaan 16
Stepping Stones Home & Care	6.400	93	1.242.387	1.380.000		
Saksen Weimar	2.291	42	531.448	600.000	2015	6822 Arnhem, Compagnieplaats 22
Spes Nostra	2.454	30	460.239	505.000	2016	3451 Vleuten, Hindersteinlaan 30
Villa Nova	1.655	21	250.700	275.000	2019	3834 Leusden, Clarenburg 1
Het Gouden Hart	6.243	72	1.010.683	1.110.000		
HGH Driebergen	353	9	79.493	85.000	1925	3971 Driebergen, Diederichslaan 21
HGH Kampen	3.610	37	510.370	570.000	2017	8261 Kampen, Koornmarkt 1
HGH Leersum	2.280	26	420.820	455.000	2018	3965 Leersum, Rijksstraatweg 46
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	811.153	1.300.000		
Oeverlanden	13.555	140	811.153	1.300.000	2017	7944 Meppel, Reestlaan 2

1. Zie lexicon.

2. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuële huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouw- / renovatie-jaar	Adres
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.014	75	321.960	321.960		
De Merenhoef	6.014	75	321.960	321.960	2019	3600 Maarssen, Merenhoef 1
Stichting Oosterlengte	4.380	32	401.852	490.000		
Het Dokhuis	4.380	32	401.852	490.000	2017	9665 Oude Pekela, Raadhuislaan 41-47
Orpea	1.466	20	248.000	275.000		
September Nijverdal	1.466	20	248.000	275.000	2019	7442 Nijverdal, Salomonsonstraat 51
Omega	1.587	26	206.688	235.964		
Meldestraat	1.587	26	206.688	235.964	2019	8302 Emmeloord, Meldestraat 16
Verenigd Koninkrijk	237.909	5.713	31.829.056	30.768.821		
Maria Mallaband	38.302	908	5.492.520	6.055.000		
Ashmead	4.557	110	628.092	725.000	2004	Putney SW15 3AY, 201 Cortis Road
Belvoir Vale	2.158	56	1.067.027	535.000	2016	Widmerpool NG12 5QL, Old Melton Road
Blenheim	2.288	64	239.466	325.000	2015	Ruislip HA4 7DP, Ickenham Road
Coplands	3.445	79	482.041	630.000	2016	Wembley HAO 2EN, 1 Copland Avenue
Eltandia Hall	3.531	83	354.731	505.000	1999	Norbury SW16 4HA, Middle Way
Glennie House	2.279	52	120.000	190.000	2014	Auchinleck KA18 2HH, William McComb Court
Heritage	2.972	72	584.410	780.000	2015	Tooting SW17 6D, 30 Gearing Close
Kings Court (MM)	2.329	60	209.834	280.000	2016	Swindon SN1 3N, Kent Road
Knights Court	3.100	80	280.668	425.000	2017	Edgware HA8 7DB, 107 High Street
Ottery	3.513	62	685.000	685.000	2019	Ottery St Mary EX11 1FQ, Pavay Run
River View	5.798	137	657.604	775.000	2001	Reading RG30 7TP, Rodway Road
The Windmill	2.332	53	183.648	200.000	2015	Slough SL1 3SY, 104 Bath Road
Burlington	46.518	1.158	6.589.897	5.740.000		
Bessingby Hall	2.471	65	465.688	425.000	2014	Bessingby YO16 4UH, Bridlington
Cherry Trees	3.178	81	241.186	235.000	2017	Barnsley S71 5QU, Cherry's Road
Crystal Court	2.879	60	500.000	485.000	2012	Harrogate HG3 1LH, Pannal Grange
Figham House	2.131	63	512.745	435.000	2017	Beverley HU17 0PH, Figham Road
Foresters Lodge	2.241	69	302.763	380.000	2017	Bridlington YO16 4NL, 46 St John's Avenue
Highfield Care Centre	3.260	88	450.000	350.000	2015	Castleford WF10 2DY, 1 Leeds Road
Maple Court	3.045	64	485.000	455.000	2018	Scarborough YO12 6EY, 182 Barrowcliff Road
Maple Lodge	1.673	55	187.589	195.000	2017	Scotton DL9 4LJ, Low Hall Lane
Priestley	1.520	40	250.000	250.000	2016	Birstall WF17 9EN, Market Street
Randolph House	2.433	60	214.388	180.000	2015	Scunthorpe DN15 8EA, Ferry Road West
Southlands	1.812	48	371.530	200.000	2015	Driffield YO25 9PE, 15 Hobman Lane
The Elms	1.280	37	288.395	150.000	1995	Sutton HU7 4US, Lowgate
The Elms & Oakwood	5.361	80	375.179	355.000	2016	Louth LN11 0DG, Elm Drive
The Grange	2.919	73	266.450	265.000	2015	Darlington DL1 3PT, Whinbush Way
The Hawthornes	1.512	40	250.000	225.000	2017	Birkenshaw BD11 2AP, Mill Lane

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuële huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouw- / renovatie-jaar	Adres
The Lawns	2.459	62	198.763	210.000	2017	Darlington DL1 4EG, Ridsdale Street
The Limes	3.414	97	755.220	585.000	2017	Driffield YO25 5DT, Scarborough Road
The Sycamores	1.627	40	250.000	235.000	2016	Wakefield WF1 3PB, Norton Road
York House	1.302	36	225.000	125.000	2016	Dewsbury WF12 7AH, Old Bank Road
Care UK	32.368	740	3.614.504	3.455.000		
Armstrong House	2.799	71	301.553	325.000	2016	Gateshead NE8 4YG, 101 Lobley Hill Road
Cheviot Court	2.978	73	512.227	500.000	2016	South Shields NE34 6RF, 63 Horsley Hill Square
Church View	1.653	42	129.089	170.000	2015	Seaham SR7 9PG, Church Lane
Collingwood Court	2.525	63	464.722	440.000	2016	North Shields NE29 0LD, Front Street
Elwick Grange	2.493	60	286.062	250.000	2002	Hartlepool TS26 9LX, Ewick Road
Grangewood Care Centre	2.317	50	299.487	245.000	2016	Houghton Le Spring DH4 4RB, Shiney Row
Hadrian House	2.487	55	285.029	280.000	2016	Blaydon NE21 4AG, Garden Street
Hadrian Park	2.892	73	233.394	215.000	2004	Billingham TS23 3DF, Marsh House Ave
Ponteland Manor	2.160	52	165.234	165.000	2016	Ponteland NE20 9PZ, Thornhill Road
Stanley Park	3.240	71	400.694	420.000	2015	Stanley DH9 6AH, Wear Road
The Terrace	2.190	40	227.197	185.000	2016	Richmond DL10 7AX, Maison Dieu
Ventress Hall	4.635	90	309.815	260.000	2017	Darlington DL3 7AZ, 22-28 Trinity Road
Bondcare Group	33.879	831	3.406.822	3.835.000		
Alexander Court	3.347	82	443.003	450.000	2002	Dagenham RM10 7UU, 320 Rainham Road
Ashwood	2.722	70	280.000	300.000	2017	Hayes UB4 8DR, 1A Derwent Drive
Beech Court	2.135	51	262.729	270.000	1999	Romford, RM1 2AJ, 298-304 South Street
Brook House	3.155	74	296.000	350.000	2017	Thamesmead SE28 8GA, 20 Meadowford Close
Chatsworth Grange	2.558	66	250.000	290.000	2017	Sheffield S12 2BX, 2 Hollybank Road
Clarendon	2.132	51	168.074	215.000	2017	Croydon CR7 8RR, 7A Zion Place
Coniston Lodge	3.733	92	368.000	400.000	2003	Feltham TW14 9BD, Fern Grove
Derwent Lodge	2.612	62	248.000	250.000	2000	Feltham TW14 9AY, Fern Grove
Green Acres	2.352	62	250.000	250.000	2017	Leeds LS9 7PY, Rigton Drive
Moorland Gardens	3.472	79	400.000	420.000	2004	Luton LU2 7NX, Old Bedford Road
Springfield	3.153	80	194.242	280.000	2000	Ilford IG2 6PS, 20 Springfield Drive
The Fountains	2.510	62	246.775	360.000	2000	Rainham RM13 7TU, 12 Theydon Gardens
Renaissance	19.936	452	2.084.003	2.278.821		
Beech Manor	2.507	46	202.274	225.000	2017	Blairgowrie PH10 6LJ, Golf Course Road
Jesmond	2.922	65	429.664	420.000	2015	Aberdeen AB22 8UR, Jesmond Drive

1. Zie lexicon.

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuële huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouw- / renovatie-jaar	Adres
Letham Park	2.954	70	362.289	360.000	2017	Edinburgh EH6 4NN, 205-207 Ferry Road
Meadowlark	2.005	57	165.039	210.000	2015	Forres IV36 2JT, Mannachie Road
Persley Castle	1.550	40	220.337	215.000	2017	Aberdeen AB21 9XU, Mugiemoss Road
The Cowdray Club	2.581	35	50.014	143.821	2016	Aberdeen AB11 6UD, 1-5 Fonthill Road
Torry	3.028	81	324.385	370.000	2016	Aberdeen AB11 8HR, 36 Balnagask Road
Whitecraigs	2.389	58	330.000	335.000	2001	Glasgow G46 7UZ, 24 Stewarton Road
Four Seasons	15.781	387	1.961.653	2.120.000		
Beechcare	2.739	65	594.825	700.000	2017	Darenth DA2 7QT, Darenth Road South
Grosvenor Park	2.312	61	225.300	290.000	2016	Darlington DL1 4SU, Burnside Road
Hilltop Manor	2.809	80	367.716	320.000	2015	Tunstal ST6 6JN, High Lane
Meadowbrook	3.334	69	349.066	300.000	2015	Gobowen SY10 7HD, Tympath Lane
Riverside View	2.362	59	225.300	310.000	2016	Darlington DL1 2TP, Hutton Avenue
The Lodge	2.226	53	199.446	200.000	2016	South Shields NE34 0JR, 14 Farnham Road
Lifeways	3.880	67	1.887.358	1.275.000		
Heath Farm	2.832	47	1.191.554	765.000	2009	Scopwick LN4 3JD, Heath Road,
Sharmers Fields House	1.048	20	695.804	510.000	2010	Leamington Spa CV31 1XH, Fosse Way
Brighterkind	6.177	156	1.461.270	1.430.000		
Ashurst Park	2.145	47	580.809	470.000	2016	Tunbridge Wells TN3 0RD, Fordcombe Road
Highfields (Notts)	1.554	49	445.742	415.000	2016	Edingley NG22 8BX, Station Road
Kingsmills	2.478	60	434.718	545.000	2010	Inverness IV2 3RE, 10 Kingsmills Park
Caring Homes	8.898	221	1.439.340	1.115.000		
Brooklyn House	1.616	38	328.985	245.000	2016	Attleborough NR17 2AG, Queens Road
Guysfield	2.052	51	385.820	185.000	2015	Letchworth SG6 2AB, William Road
Hillside House and Mellish House	3.629	92	471.295	410.000	2016	Sudbury, CO10 0EH, 20 Kings Hill
Sanford House	1.601	40	253.240	275.000	2016	East Dereham NR19 2SD, Swanton Road
Harbour Healthcare	11.582	293	1.111.170	1.040.000		
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	369.819	320.000	2017	Crewe CW1 4LB, Sherbourne Road
Devonshire House & Lodge	3.167	77	232.179	225.000	2017	Plymouth PL6 7JW, Woolwell Road
Elburton Heights	3.076	69	241.186	245.000	2017	Plymouth PL9 8EJ, 33 Springfield Road
Tree Tops Court	2.442	69	267.985	250.000	2015	Leek ST13 8XP, Park Road
Majesticare	4.669	126	966.241	940.000		
Lashbrook House	1.741	46	350.000	345.000	2016	Lower Shiplake RG9 3LP, Mill Road
Oak Lodge	1.699	45	325.525	265.000	2018	Chard TA20 2HN, Lordsleaze Lane
The Mount	1.229	35	290.716	330.000	2015	Wargrave RG10 8DY, School Hill
Select Healthcare	7.462	195	778.365	715.000		
Cromwell Court	2.896	67	221.450	275.000	1995	Warrington, WA1 2TH, 76 Church Street

	Totale oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden¹	Geschatte huurwaarde (GHW)¹	Bouw- / renovatiejaar	Adres
Delves Court	2.246	62	216.300	210.000	2017	Walsall WS5 4NZ, 2 Walstead Road
Plas Rhosnesni	2.320	66	340.615	230.000	2017	Wrexham LL13 9NH, Cefn Road
Priory Group	3.755	77	534.690	350.000		
Bentley Court	3.755	77	534.690	350.000	2016	Wednesfield WV11 1PX, 29 Nordley Road
Conniston Care	4.702	102	501.223	420.000		
Athorpe Lodge & The Glades	4.702	102	501.223	420.000	2017	Dinnington S25 2NY, Falcon Way
Projecten in ontwikkeling²	92.601	1.205	1.067.019			
België	8.027	100	153.966			
Armonea	8.027	100	153.966			
Rembertus	8.027	100	153.966		project	2600 Mechelen, Brusselsesteenweg 245
Duitsland	56.811	768	545.959			
EMVIA	51.716	648	471.335			
Beverstedt	5.475	80	29.214		project	27616 Beverstedt, Adolf-Butenandt-Strasse 1
Espelkamp	9.458	113	71.411		project	32339 Espelkamp, Frotheimer Weg 118
Heiligenhafen	7.391	104	59.130		project	23774 Heiligenhafen, Lütjenburger Weg 71
Kaltenkirchen	6.650	123	117.180		project	24568 Kaltenkirchen, Am Bahnhof 2
Schwerin	5.000	87	37.800		project	19057 Schwerin, Dohlenweg 2
Wolfsburg	17.742	141	156.600		project	38446 Wolfsburg, Planstrasse, C/E
Aspida	5.095	120	74.624			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	74.624		project	8523 Plauen, Heinrichstrasse-Bergstrasse
Nederland	27.763	337	367.095			
Stichting Oosterlengte	7.360	120	110.250			
LTS Winschoten	4.560	84	72.000		project	9671 Winschoten, Poststraat 2
Verpleegcentrum Scheemda	2.800	36	38.250		project	9679 Scheemda, Trekweg 13
Het Gouden Hart	4.202	45	109.737			
HGH Harderwijk	4.202	45	109.737		project	3843 Harderwijk, Veldkamp 1
Stichting Rendant	13.142	126	52.715			
Nieuw Heerenhage	13.142	126	52.715		project	8446 Heerenveen, Heerenhage 1
Ontzorgd Wonen Groep	1.289	22	43.513			
Sorghuys Tilburg	1.289	22	43.513		project	5056 Berkel-Enschot, Bosschweg 33
Stepping Stones Home & Care	1.770	24	50.880			
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	50.880		project	8024 Zwolle, Kranenburgweg 8
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.182.712	20.225	133.738.677	136.702.685		

1. Zie lexicon.

2. 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.

4.2 Lopende projecten en renovaties (in miljoen €)

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Plaats	Ge- raamd inv. bedrag	Inves- terings- bedrag uitgevoerd op 30 juni 2019	Nog uit te voeren	Opmerking
I. Lopende projecten		197	50	148	
Oplevering 2019/2020		87	43	45	
BE Plantijn III	Kapellen	1	0	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
BE 't Hoge III	Kortrijk	2	1	1	Uitbreiding van een rustoord
BE De Duinpieper	Oostende	2	1	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
BE Kasteelhof	Dendermonde	3	0	3	Uitbreiding van een rustoord
DE Schwerin ³	Schwerin	11	7	4	Bouw van een zorgcampus
DE Laurentiusplatz	Wuppertal	1	0	1	Renovatie van een rustoord
DE Kaltenkirchen ³	Kaltenkirchen	15	8	7	Bouw van een zorgcampus
DE Residenz Zehlendorf	Berlijn	6	4	2	Renovatie van een rustoord
DE Beverstedt ³	Beverstedt	10	2	8	Bouw van een zorgcampus
NL Sorghuys Tilburg ²	Berkel-Enschot	3	2	1	Bouw van een zorgresidentie
NL LTS Winschoten ²	Winschoten	13	10	3	Bouw van een zorgresidentie
NL De Merenhoef	Maarssen	1	0	1	Uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis
NL De Statenhof	Leiden	2	0	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
NL Residentie Boldershof	Amersfoort	1	0	1	Renovatie van een rustoord
NL Verpleegcentrum Scheemda ²	Scheemda	4	0	4	Bouw van een verpleeghuis
NL Het Gouden Hart Harderwijk ²	Harderwijk	7	2	4	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
UK Cowdray Club	Aberdeen	3	3	0	Renovatie van een rustoord
UK MMCG projecten	Engeland/ Schotland	1	0	1	Renovatie van een rustoord
UK Bessingby Hall	Ruislip	1	0	1	Renovatie van een rustoord
Oplevering 2020/2021		110	7	103	
BE Résidence Aux Deux Parcs	Jette	3	1	2	Uitbreiding van een rustoord
BE Residentie 't Spelthof	Binkom	6	0	6	Uitbreiding van een rustoord
NL Nieuw Heerenhage ²	Heerenveen	20	3	18	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
NL Residentie Sibelius	Oss	9	0	9	Renovatie van een site van huisvesting voor senioren
NL Stepping Stones Zwolle ²	Zwolle	5	0	5	Bouw van een zorgresidentie
DE Pflegecampus Plauen ²	Plauen	11	1	10	Bouw van een rustoord
DE Espelkamp ³	Espelkamp	15	1	14	Bouw van een zorgcampus
DE Heiligenhafen ³	Heiligenhafen	13	0	13	Bouw van een zorgcampus
DE Wolfsburg ³	Wolfsburg	28	1	27	Bouw van een zorgcampus
II. Grondreserves					
BE Terrain Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-
III. Acquisities onder opschortende voorwaarden		41	0	41	
Oplevering 2019/2020		41	0	41	
DE Haus Steinbachhof	Chemnitz	16	0	16	Acquisitie van een rustoord
DE Seniorenhaus Wiederitzsch	Leipzig	7	0	7	Acquisitie van een rustoord
DE Zur alten Linde	Rabenau	6	0	6	Acquisitie van een rustoord
DE Seniorenwohnpark Hartha	Hartha	12	0	12	Acquisitie van een rustoord

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Plaats	Ge- raamd inv. bedrag	Inves- terings- bedrag uitgevoerd op 30 juni 2019	Nog uit te voeren	Opmerking
IV. Projecten onder opschortende voorwaarden		188	0	188	
Oplevering 2019/2020		16	0	16	
DE Azurit Weimar	Weimar	16	0	16	Acquisitie van een nieuw rustoord
Oplevering 2020/2021		117	0	117	
BE Uilenspiegel	Genk	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
BE Sorgvliet	Linter	5	0	5	Uitbreiding van een rustoord
NL Rendant Aldlânstate	Leeuwarden	20	0	20	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
BE Residentie van de Vrede	Evere	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
BE Rembertus	Mechelen	12	0	12	Acquisitie van een nieuw rustoord
DE Specht Gruppe (2020/2021)	Duitsland	76	0	76	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
Oplevering 2021/2022		54	0	54	
DE Specht Gruppe (2021/2022)	Duitsland	54	0	54	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
Totaal pipeline		428	52	376	
Variatie van de reële waarde		-	2		
Afrondingen		-	-2	-	
Bedrag op de balans			51		

Al deze projecten zijn reeds voorverhuurd. Bij het totale investeringsbudget moet nog 18 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden uitgevoerd op 9 juli 2019 (8 miljoen €), 7 augustus 2019 (3 miljoen €) en 21 augustus 2019 (7 miljoen €) (zie sectie 2.2.1 van het beheersverslag). Van bovenstaand investeringsbudget werd reeds 55 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van de acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland op 9 juli 2019, de oplevering van een zorgcampus in Schwerin op 15 augustus 2019 en de oplevering van renovatiewerken in Aberdeen op 23 augustus 2019 (zie sectie 2.2.2 van het beheersverslag).

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



📍 SENIORENHAUS WIEDERITZSCH, LEIPZIG (DE)

5. Verslag van de waarderingdeskundigen¹

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 30 juni 2019 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de zes waarderingdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²) 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 geleverd door 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-mee-gedeelde elementen niet van dien aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de zes schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 2.320.949.118 €³ op 30 juni 2019, waarvan 2.269.743.524 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁴. De portefeuille is momenteel volledig verhuurd en dus voor 100% bezet. De contractuele huurgelden bedragen 133.738.677 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,89% 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 pond sterling en omgerekend in euro op basis van de wisselkoers op 28 juni 2019 (1,1154 €/£; koers van de laatste werkdag van het boekjaar).

Op 30 juni 2019:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België 1.033.748.427 €, waarvan 1.028.213.061 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 56.338.309 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,48% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland 406.160.000 €, waarvan 380.790.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 22.824.383 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,99% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland 354.080.000 €, waarvan 336.440.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 19.073.856 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,67% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk 472.441.000 £, waarvan 470.056.000 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 31.829.056 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,77% 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.

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV en Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de zes bovenvermelde waarderingdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.
 2. De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.
 3. De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').
 4. De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.



Opinie van Cushman & Wakefield NV⁵

De reële waarde op 30 juni 2019 van het door Cushman & Wakefield NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 520.585.500 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁹) op 533.909.000 miljoen €.

Christophe Ackermans⁷

26 juli 2019

Opinie van Deloitte Consulting & Advisory CVBA⁵

De reële waarde op 30 juni 2019 van het door Deloitte Consulting & Advisory CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 513.162.927 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁹) op 525.992.000 miljoen €.

Frédéric Sohet en Patricia Lanoije

26 juli 2019

Opinie van CBRE GmbH⁵

De reële waarde op 30 juni 2019 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 406.160.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁹) op 434.789.655 miljoen €.

Sandro Höselbarth en Tim Schulte

26 juli 2019

Opinie van DTZ Zadelhoff VOF⁵

De reële waarde op 30 juni 2019 van het door DTZ Zadelhoff VOF gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 296.380.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten¹⁰) op 308.820.000 miljoen €.

Paul Smolenaers en Fabian Pauwelse

26 juli 2019

Opinie van Savills Consultancy BV⁵

De reële waarde op 30 juni 2019 van het door Savills Consultancy BV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 57.700.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten¹⁰) op 60.390.000 miljoen €.

Martijn Onderstal en Jochem van der Grinten

26 juli 2019

Opinie van Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd⁵

De reële waarde op 30 juni 2019 van het door Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op

472.441.000 miljoen £ (526.960.691 miljoen € op basis van de wisselkoers van 1,1154 €/£ op 28 juni 2019; koers van de laatste werkdag van het boekjaar) en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten¹¹) op 503.631.851 miljoen £ (561.750.967 miljoen € op basis van de wisselkoers van 1,1154 €/£ op 28 juni 2019; koers van de laatste werkdag van het boekjaar).

Tom Robinson en Martin Robb

26 juli 2019

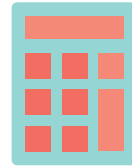
5. De waarderingsdeskundige heeft enkel een gedeelte van de portefeuille van Aedifica gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundige tekent enkel voor de juistheid van de cijfers van de door hem gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.
6. 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.
7. BVBA.
8. Zie voetnoot 6 hierboven.
9. Voetnoot 6 is niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten en beroepskosten in beschouwing genomen.
10. Voetnoot 6 is niet van toepassing op de gebouwen in Nederland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Nederland toepasselijke aktekosten en beroepskosten in beschouwing genomen.
11. Voetnoot 6 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 in beschouwing genomen. De investeringswaarde komt overeen met de brutowaarde vóór aftrek van de SDLT (Stamp Duty Land Tax) en beroepskosten.

Aedifica op de beurs





3,3%
Brutodividendrendement op
30 juni 2019



24.601.158
Totaal aantal beursgenoteerde
aandelen op 30 juni 2019



83,90 €
Beurskoers op 30 juni 2019

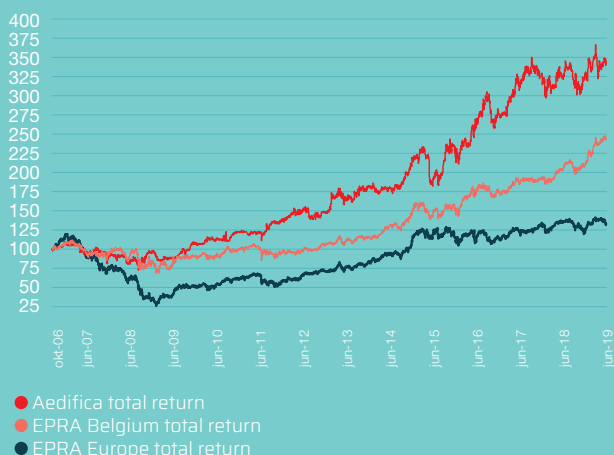


2,1 miljard €
Beurskapitalisatie op 30 juni 2019

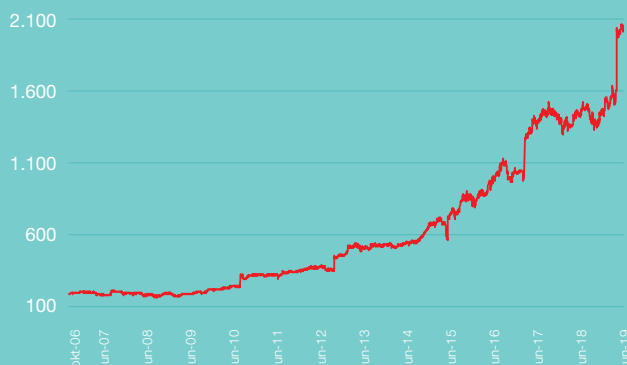
Aedifica op de beurs

Aedifica biedt investeerders een uniek alternatief voor rechtstreekse investeringen in vastgoed, waarbij alle voordelen van een optimaal onroerend inkomen gepaard gaan met een beperkt risicoprofiel. Aedifica heeft immers een investeringsstrategie die haar aandeelhouders tegelijkertijd een aantrekkelijk rendement, een recurrent dividend en groei- en meerwaardemogelijkheden kan bieden.

Vergelijking - indexen in total return van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2019



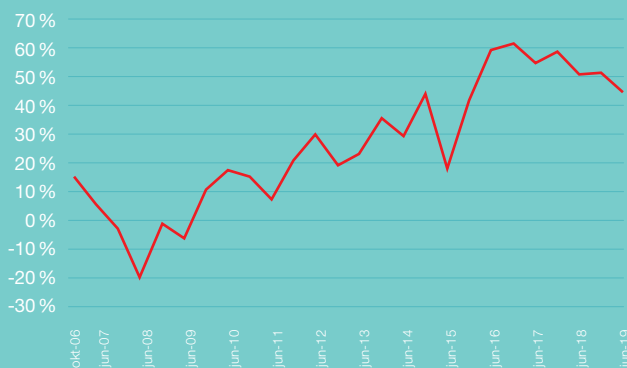
Beurskapitalisatie van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2019 (in miljoen €)



Waardecreatie (in miljoen €)



Premie of discount van de beurskoers t.o.v. de nettoactiefwaarde per aandeel van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2019





HAUS ZUR ALTEN BERUFSSCHULE, ZSCHOPAU (DE)

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels. Sindsdien 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 99,8 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. 8,4% (30 juni 2019). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de EPRA-, MSCI- en Stoxx Europe 600 indexen.

Aedifica-aandeel

	30 juni 2019	30 juni 2018
Slotkoers (in €)	83,90	78,10
Nettoactiefwaarde per aandeel* vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	60,16	51,18
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	39,5 %	52,6 %
Nettoactiefwaarde per aandeel* (in €)	58,11	49,24
Premie (+) / Discount (-)	44,4 %	58,6 %
Beurskapitalisatie	2.064.037.156	1.421.484.745
Free float ¹	100,0 %	100,0 %
Totaal aantal genoteerde aandelen	24.601.158	18.200.829
Noemer voor de berekening van de Nettoactiefwaarde per aandeel*	24.601.158	18.200.829
Gemiddeld dagelijks volume	24.982	18.711
Omloopsnelheid ²	32,5 %	26,4 %
Brutodividend per aandeel (in €) ³	2,80	2,50
Brutodividendrendement ⁴	3,3 %	3,2 %

1. Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.
Zie persbericht van 3 juli 2019 en sectie 3 hierna.
2. Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.
3. 2018/2019: dividend voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.
4. Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij afsluiting van het boekjaar.

Aantal aandelen

	30 juni 2019	30 juni 2018
Aantal aandelen in omloop	24.601.158	18.200.829
Totaal aantal aandelen	24.601.158	18.200.829
Aantal beursgenoteerde aandelen ⁵	24.601.158	18.200.829
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	19.274.471	17.990.607
Aantal dividendrechten ⁶	19.365.386	18.200.829

5. 240.597 aandelen werden op de beurs genoteerd op 20 november 2018, 6.147.142 op 7 mei 2019 en 12.590 op 20 juni 2019.
6. Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar. Het aantal dividendrechten bedraagt 18.441.426 voor coupon nr. 21 en 24.601.158 voor coupon nr. 22.



24.601.158

Totaal aantal beursgenoteerde
aandelen op 30 juni 2019



NAAR AANLEIDING VAN DE AFRONDING VAN DE KAPITAALVERHOOGING VAN 418 MILJOEN €, WERD HET AEDIFICA-TEAM OP 7 MEI 2019 UITGENODIGD NAAR DE BEURS VAN BRUSSEL, WAAR CEO STEFAAN GIELENS DE OPENINGSBEL LUIDDE.

1. Beurskoers en volume

De koers van het Aedifica-aandeel schommelde over de loop van het boekjaar tussen 69,50 € en 84,51 € en sloot het boekjaar af op 83,90 €, een stijging van meer dan 7% ten opzichte van 30 juni 2018 (78,10 €).

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2019 heeft het Aedifica-aandeel een premie van:

- 39,5% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 44,4% 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. De grafiek op pagina 106 toont de evolutie van de premie van Aedifica's beurskoers ten opzichte van de nettoactiefwaarde per aandeel.

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van de hierbovenvermelde kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 30 juni 2019, is de koers van het Aedifica-aandeel met 130,6% gestegen, tegenover een stijging van 43,5% voor de Bel Mid-index en een daling van 20,5% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Tijdens het boekjaar nam ook de liquiditeit van het Aedifica-aandeel toe. Het gemiddelde dagelijkse volume bedroeg ca. 2.011.000 € of ca. 25.000 aandelen, waardoor de omloopsnelheid tot 32,5% 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.

2. Dividend

Voor het boekjaar 2018/2019 stelt Aedifica een brutodividend voor van 2,80 € per aandeel, een stijging van 12% ten opzichte van het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2017/2018 (2,50 €). Na goedkeuring door de gewone algemene vergadering van dinsdag 22 oktober 2019, zal dat bedrag pro rata temporis worden toegewezen aan coupon nr. 21 (2,38 €, voor de periode van 1 juli 2018 t.e.m. 6 mei 2019) en coupon nr. 22 (0,42 €, voor de periode van 7 mei 2019 t.e.m. 30 juni 2019). Coupon nr. 21 werd reeds onthecht op 24 april 2019 naar aanleiding van een kapitaalverhoging in geld. Het dividend met betrekking tot het boekjaar 2018/2019 zal in principe worden uitbetaald vanaf woensdag 30 oktober 2019.

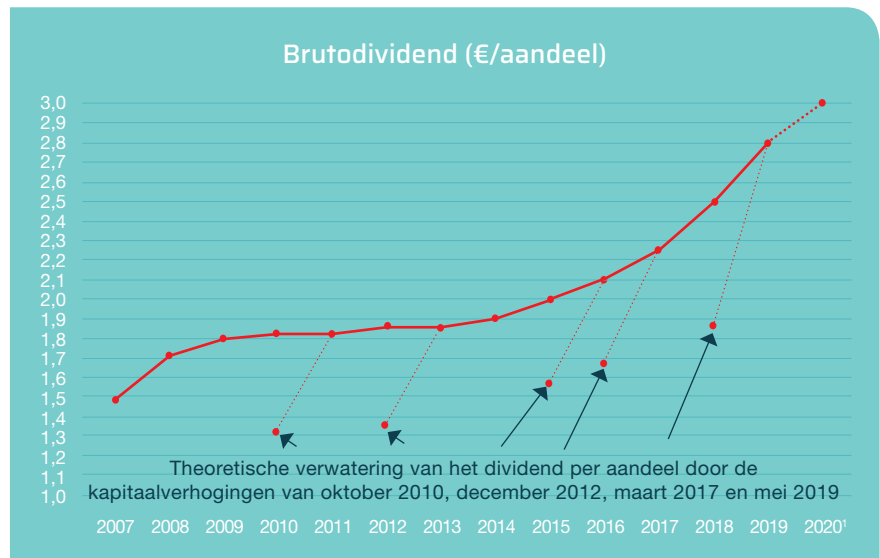
Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille in Europees zorgvastgoed investeert, bedraagt de roerende voorheffing op het dividend slechts 15%. Na aftrek van die roerende voorheffing van 15%, zal het nettodividend 2,38 € bedragen, verdeeld over coupon nr. 21 (2,023 €) en coupon nr. 22 (0,357 €).



100 %
Free Float



2,80 €
Dividend voor het boekjaar
2018/2019



3. Aandeelhouders-structuur

Op 30 juni 2019 bezit geen enkele aandeelhouder van Aedifica meer dan 5% van het kapitaal. De free float bedraagt dus 100% (toestand op 30 juni 2019, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 28 juni 2019). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website.

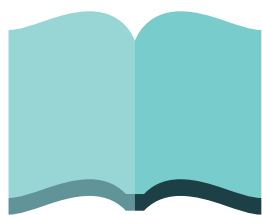
Na de afsluiting van het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica op 5 juli 2019 een transparantiekennisgeving ontvangen naar aanleiding van de overschrijding van de drempel van 5% van de stemrechten in Aedifica NV door BlackRock, Inc, dat nu 5,00% van de stemrechten bezit. Op de afsluitingsdatum van dit verslag heeft Aedifica geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 5 juli 2019 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

4. Agenda van de aandeelhouder²

Gewone algemene vergadering 2019	22/10/2019
Uitkering van het dividend voor de periode van 01/07/2018 t.e.m. 06/05/2019	
Coupon	21
Onthechting (ex-date)	24/04/2019
Registratie (record date)	25/04/2019
Betaaldatum	vanaf 30/10/2019
Uitkering van het dividend voor de periode van 07/05/2019 t.e.m. 30/06/2019	
Coupon	22
Onthechting (ex-date)	28/10/2019
Registratie (record date)	29/10/2019
Betaaldatum	vanaf 30/10/2019
Tussentijdse verklaring 30/09/2019	13/11/2019
Halfjaarlijks financieel verslag 31/12/2019	19/02/2020
Tussentijdse verklaring 31/03/2020	13/05/2020
Jaarlijks persbericht 30/06/2020	02/09/2020
Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	September 2020
Gewone algemene vergadering 2020	27/10/2020
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2019/2020	vanaf 04/11/2020

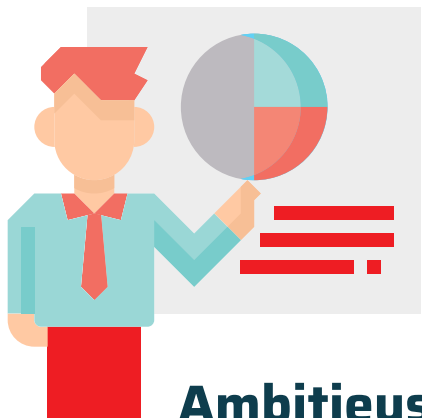
Financiële dienst verantwoordelijk voor de betaling van het dividend: Bank Degroof Petercam (main paying agent) of eender welke andere financiële instelling.

1. Vooruitzichten (zie sectie 7 van het beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag).
2. Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen



Eerste duurzaamheidsverslag

gepubliceerd in mei 2019



Ambitieuze actieplan

voor 2025



CO₂-neutrale hoofdzetel

Label verkregen voor 2018/2019





Maatschappelijk verantwoord ondernemen



Het eerste duurzaamheidsverslag van Aedifica is een weerspiegeling van het engagement waarnaar de Groep expliciet in zijn motto verwijst ('housing with care') en van de verantwoordelijkheid op lange termijn die Aedifica opneemt.

1. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Aedifica streeft naar kwaliteit in al zijn activiteiten en is zich bewust van zijn rol in de samenleving. Maatschappelijk verantwoord ondernemen maakt daarom integraal deel uit van de strategie en het dagelijks management van Aedifica.

In mei 2019 heeft Aedifica zijn eerste duurzaamheidsverslag gepubliceerd, met betrekking tot het kalenderjaar 2018. Het verslag is een weerspiegeling van het engagement waarnaar de Groep expliciet in zijn motto verwijst ('housing with care') en van de verantwoordelijkheid die Aedifica opneemt bij de uitbouw en het beheer van zijn vastgoedportefeuille ten aanzien van alle stakeholders en de maatschappij in het algemeen.

Alle informatie rond Aedifica's inspanningen op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen is terug te vinden in het duurzaamheidsverslag 2018, dat beschikbaar is op de website (<https://www.aedifica.be/nl/duurzaamheidsverslag>).

2. Actieplan voor 2025

Het duurzaamheidsverslag beschrijft het ambitieuze actieplan dat Aedifica tegen 2025 wil uitvoeren. De basis voor de kwantitatieve doelstellingen is 2017. Het actieplan werd gebaseerd op de 'Social Development Goals' (SDG's) van de Verenigde Naties en omschrijft de langetermijndoelstellingen die Aedifica wil verwezenlijken op het vlak van duurzaamheid, verantwoorde bedrijfsvoering en op sociaal gebied. Op de pagina hiernaast wordt het actieplan voor 2025 verder uitgewerkt.



Aedifica's actieplan rond maatschappelijk verantwoord ondernemen

Sociale doelstellingen

Portefeuille

- Geïntegreerde gezondheidszorgoplossingen aanmoedigen die zijn aangepast aan de veranderende demografische ontwikkelingen en behoeften
- 100% focus op zorgvastgoed tegen boekjaar 2019/2020, om de Europese demografische wijzigingen te ondersteunen

Onderneming

- Sterke positie op het vlak van genderdiversiteit behouden
- Focus op het welzijn van werknemers
- Zinnige opleidingen aanbieden aan medewerkers

Impact op SDG's



Tevredenheid van de uitbaters, kwaliteit van de dienstverlening



Welzijn van werknemers



Talentontwikkeling



Diversiteit



Progressive Governance Groepsactiviteiten

- Wendbaar en divers bestuursmodel behouden

Impact op SDG's



Ethiek, compliance en integriteit



Relaties met stakeholders; Risicobeheer

Milieudoelstellingen

Portefeuille

- Milieu-impact van 80% van de gebouwen meten tegen 2025
- CO₂- en energieverbruik met ten minste 10% per m² verminderen tegen 2025
- Een levenscyclusanalyse voor elk nieuw project invoeren
- Een systematische dialoog invoeren op jaarbasis rond energie-efficiëntie met de uitbaters

Onderneming

- CO₂-neutrale activiteiten
- Een verantwoord mobiliteitsprogramma lanceren en beheren in 2019

Impact op SDG's



Energiemanagement; Aanpassing aan klimaatverandering; Mobiliteit



Levenscyclusimpact van nieuwe ontwikkelingen; Innovatie in gebouwen

I Jaarrekening¹





1. De jaarlijkse financiële verslagen, beheersverslagen en verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2015/2016, 2016/2017 en 2017/2018, alsook de verslagen van de deskundigen, tussentijdse verklaringen en halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de Commissaris) zijn beschikbaar op Aedifica's website (www.aedifica.eu). Ze kunnen ook, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel verkregen worden.

I Jaarrekening

1. Geconsolideerde jaarrekening 2018/2019

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

1.3 Geconsolideerde balans

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1:	algemene informatie	123
Toelichting 2:	grondslagen voor financiële verslaggeving	123
Toelichting 3:	operationele segmenten	130
Toelichting 4:	huurinkomsten	133
Toelichting 5:	met verhuur verbonden kosten	133
Toelichting 6:	recuperatie van vastgoedkosten	133
Toelichting 7:	recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	133
Toelichting 8:	kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	134
Toelichting 9:	huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	134
Toelichting 10:	andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	134
Toelichting 11:	technische kosten	134
Toelichting 12:	commerciële kosten	134
Toelichting 13:	kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	135
Toelichting 14:	beheerkosten vastgoed	135
Toelichting 15:	andere vastgoedkosten	135
Toelichting 16:	algemene kosten van de vennootschap	135
Toelichting 17:	andere operationele opbrengsten en kosten	136
Toelichting 18:	resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	136
Toelichting 19:	resultaat verkoop andere niet-financiële activa	136
Toelichting 20:	variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	136
Toelichting 21:	financiële opbrengsten	137
Toelichting 22:	netto-interestkosten	137
Toelichting 23:	andere financiële kosten	137
Toelichting 24:	vennootschapsbelasting	138
Toelichting 25:	exit taks	138
Toelichting 26:	resultaat per aandeel	139
Toelichting 27:	goodwill	139
Toelichting 28:	immateriële vaste activa	140
Toelichting 29:	vastgoedbeleggingen	140
Toelichting 30:	projectontwikkelingen	143

117	Toelichting 31: andere materiële vaste activa	143
	Toelichting 32: financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	143
117		
118	Toelichting 33: indekkingsinstrumenten	144
	Toelichting 34: handelsvorderingen	147
118	Toelichting 35: belastingvorderingen en andere vlottende activa	148
120		
121	Toelichting 36: kas en kasequivalenten	148
	Toelichting 37: overlopende rekeningen	148
123	Toelichting 38: eigen vermogen	149
123	Toelichting 39: voorzieningen	150
123	Toelichting 40: langlopende financiële schulden	151
130	Toelichting 41: handelsschulden en andere kortlopende schulden	152
133		
133	Toelichting 42: overlopende rekeningen	153
133	Toelichting 43: personeelskosten	153
133	Toelichting 44: financieel risicobeheer	154
133	Toelichting 45: voorwaardelijke elementen en verplichtingen	157
134	Toelichting 46: verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	160
	Toelichting 47: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	162
	Toelichting 48: relaties met verbonden partijen	162
	Toelichting 49: gebeurtenissen na balansdatum	163
	Toelichting 50: gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014	164
	Toelichting 51: lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	164
135	Toelichting 52: naleving van verplichtingen van het GVV-status	166
135	Toelichting 53: vergoeding van de commissaris	166
135	Toelichting 54: uitgestelde belastingen	167
135	Toelichting 55: reële waarde	167
136	Toelichting 56: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	168
136	Toelichting 57: alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures - APM)	168
136	Toelichting 58: Bedrijfscombinaties	172
	Toelichting 59: Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	172
137		
137	1.7 Verslag van de commissaris	173
138		
138	2. Verkorte statutaire jaarrekening 2018/2019	178
139	Verkorte statutaire resultatenrekening	178
139	Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	179
140	Verkorte statutaire balans	179
140	Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen	181
143	Verkorte statutaire resultaatverwerking	183

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	2019	2018
I. Huurinkomsten	4	118.413	91.677
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-41	-80
Nettohuurresultaat		118.372	91.597
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	59	84
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	2.751	2.469
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	8	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9	-2.751	-2.469
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-820	-985
Vastgoedresultaat		117.611	90.696
IX. Technische kosten	11	-1.077	-1.379
X. Commerciële kosten	12	-317	-552
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	13	-58	-136
XII. Beheerkosten vastgoed	14	-2.763	-1.273
XIII. Andere vastgoedkosten	15	-1.470	-1.281
Vastgoedkosten		-5.685	-4.621
Operationeel vastgoedresultaat		111.926	86.075
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	16	-14.692	-10.963
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	17	-92	2.163
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		97.142	77.275
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	7.321	789
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	63.317	15.018
XIX. Ander portefeuilleresultaat	20	0	-344
Operationeel resultaat		167.780	92.738
XX. Financiële opbrengsten	21	154	554
XXI. Netto-interestkosten	22	-17.193	-14.321
XXII. Andere financiële kosten	23	-3.129	-1.552
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	-7.304	-2.157
Financieel resultaat		-27.472	-17.476
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	59	1.134	0
Resultaat voor belastingen		141.442	75.262
XXV. Vennootschapsbelasting	24	-10.136	-6.066
XXVI. Exit taks	25	-578	2.659
Belastingen		-10.714	-3.407
Nettoresultaat		130.728	71.855
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		7.231	0
Aandeelhouders van de groep		123.497	71.855
Gewoon resultaat per aandeel (€)	26	6,41	3,99
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	26	6,41	3,99

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	2019	2018
I. Nettoresultaat	130.728	71.855
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-9.620	-871
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-4.093	
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-3.466	831
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	113.549	71.815
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	7.231	0
Aandeelhouders van de groep	106.318	71.815

1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2019	2018
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	0	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	407	301
C. Vastgoedbeleggingen	29	2.315.709	1.736.463
D. Andere materiële vaste activa	31	1.326	2.569
E. Financiële vaste activa	32	307	1.888
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	59	33.931	0
Totaal vaste activa		2.351.680	1.743.077
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	29	5.240	4.070
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	11.216	7.518
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	1.257	446
F. Kas en kasequivalenten	36	15.405	10.589
G. Overlopende rekeningen	37	1.329	943
Totaal vlottende activa		34.447	23.566
TOTAAL ACTIVA		2.386.127	1.766.643

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichtingen	2019	2018
(x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN	38		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal		624.713	465.126
B. Uitgiftepremie		565.068	297.569
C. Reserves		116.271	107.097
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		171.274	153.582
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-40.977	-37.953
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-24.960	-16.436
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-18.991	-17.659
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		-4.573	0
g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten		-4.093	0
h. Reserve voor eigen aandelen		0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-3.824	-1.311
m. Andere reserves		796	-1.957
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		41.619	28.831
D. Nettoresultaat van het boekjaar		123.497	71.855
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1.429.549	941.647
II. Minderheidsbelangen		103	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.429.652	941.647
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	39	0	0
B. Langlopende financiële schulden	40	584.193	716.927
a. Kredietinstellingen		569.226	716.927
c. Andere		14.967	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	32	52.774	37.599
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		48.170	33.210
b. Andere		4.604	4.389
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	54	11.848	6.211
Totaal langlopende verplichtingen		648.815	760.737
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	39	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	40	272.317	22.830
a. Kredietinstellingen		172.317	22.830
c. Andere		100.000	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	41	27.044	37.303
a. Exit taks		3.106	8.818
b. Andere		23.938	28.485
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	42	8.299	4.126
Totaal kortlopende verplichtingen		307.660	64.259
TOTAAL VERPLICHTINGEN		956.475	824.996
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.386.127	1.766.643

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	Toelichtingen	2019	2018
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		123.497	71.855
Minderheidsbelangen		7.231	0
Belastingen	24	10.134	6.066
Afschrijvingen		651	804
Waardeverminderingen	5	10	57
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-63.317	-15.018
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	-7.322	-789
Financieel resultaat		27.472	17.475
Depreciatie van goodwill		0	335
Variaties in de reële waarde van deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	59	-1.134	0
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-4.297	-856
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		-1.073	1.233
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		-717	-58
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		-7.095	5.955
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		5.612	-792
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		89.652	86.267
Betaalde belastingen		-894	-1.275
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		88.758	84.992
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-62	-201
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-654.405	-115.911
Aanschaffingen van materiële vaste activa		549	-1.591
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-109.508	-57.349
Verkoop van vastgoedbeleggingen		65.297	15.517
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		-247	56
Netto-investeringen in overige vaste activa		96.325	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-602.051	-159.479
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ^o		408.702	0
Verkoop van eigen aandelen		0	0
Dividend van het voorbije boekjaar		-28.119	-34.478
Nettovariatie van bankkredietlijnen	40	106.555	125.795
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen		99.493	-1.092
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)		-18.474	-16.264
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-21.579	-18.350
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-28.469	21.330
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		518.109	76.941
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		4.816	2.454
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		10.589	8.135
Totale kasstroom van de periode		4.816	2.454
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	36	15.405	10.589

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

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	2017	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Vererving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af- rondings- verschil	2018
Kapitaal	459.231	0	5.895	0	0	0	0	465.126
Uitgiftepremies	287.194	0	10.376	0	0	0	-1	297.569
Reserves	78.256	0	0	0	-40	28.880	1	107.097
<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>	131.253	0	0	0	0	20.842	1.487	153.582
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-29.397	0	0	0	0	-9.026	470	-37.953
<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>	-16.418	0	0	0	-40	22	0	-16.436
<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>	-23.712	0	0	0	0	6.053	0	-17.659
<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>	230	0	0	0	0	-1.541	0	-1.311
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	-1.957	-1.957
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	16.300	0	0	0	0	12.530	1	28.831
Resultaat van het boekjaar	63.358	0	0	0	71.855	-63.358	0	71.855
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	888.039	0	16.271	0	71.815	-34.478	0	941.647
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	888.039	0	16.271	0	71.815	-34.478	0	941.647

(x 1.000 €)	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 af- rondings- verschil	2019
Kapitaal	465.126	153.002	6.585	0	0	0	0	624.713
Uitgiftepremies	297.569	255.796	11.702	0	0	0	1	565.068
Reserves	107.097	0	0	0	-17.179	26.354	-1	116.271
<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	22.255	-4.563	171.274
<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	3.768	-40.977
<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	-8.513	-11	0	-24.960
<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>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	0	0	0	0	-4.573	0	0	-4.573
<i>g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten</i>	0	0	0	0	-4.093	0	0	-4.093
<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	0	1.957	796	796
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	28.831	0	0	0	0	12.790	-2	41.619
Resultaat van het boekjaar	71.855	0	0	0	123.497	-71.855	0	123.497
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	941.647	408.798	18.287	0	106.318	-45.501	0	1.429.549
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	103	0	0	103
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	941.647	408.798	18.287	0	106.421	-45.501	0	1.429.652

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag 'de Vennootschap' of 'de moedermaatschappij' genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht gekozen heeft (gereguleerde vastgoedvennootschap). De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 38 van dit jaarverslag opgesomd. 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 jaarrekening 'de Groep' genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen. De dochtervennootschappen van de Aedifica-groep worden in toelichting 51 opgesomd.

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

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

Op 3 september 2019 heeft de raad van bestuur de geconsolideerde jaarrekening goedgekeurd voor publicatie. De aandeelhouders van Aedifica hebben de mogelijkheid om de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders, die op 22 oktober 2019 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 30 juni 2019. Ze is opgesteld volgens de 'International Financial Reporting Standards' ('IFRS') en de bijhorende 'International Financial Reporting Interpretations Committee' ('IFRIC') interpretaties gepubliceerd en van kracht op 30 juni 2019 die werden goedgekeurd door de Europese Unie ('EU').

Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board' ('IASB') die van kracht zijn op 30 juni 2019. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en is in duizenden euro's voorgesteld.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost met uitzondering van de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa en passiva al dan niet bestemd voor dekking (in het bijzonder derivaten), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdshorizon.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (zoals voornamelijk over de classificatie van huurcontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (zoals voornamelijk in de herziening van de boekwaarde van de goodwill). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (onder andere vastgoedexperts) en andere pertinente factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en bijgevoel gewijzigd.

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 juli 2018, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde financiële staten:

- nieuwe IFRIC-interpretatie 22 'Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen';
- wijziging van de IAS-norm 40 'Herclassificaties van vastgoedbeleggingen';
- wijziging van de IFRS-norm 2 'Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties';
- wijziging van de IFRS-norm 4 'Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten in combinatie met IFRS 4 Verzekeringscontracten';
- wijziging van de IFRS-norm 15 'Opbrengsten van contracten met klanten';
- wijziging van de IAS-norm 1 'Initiatief op het gebied van de informatieverzorging';

- wijziging van de IAS-normen 16 en 38 'Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden';
- wijziging van de IAS-normen 16 en 41 'Landbouw: vruchtdragende planten';
- wijziging van de IAS-norm 27 'Toepassing van de equity-methode in de enkelvoudige jaarrekening';
- wijziging van de IFRS-normen 10 en 12 en de IAS-norm 28 'Investment Entities: Applying the Consolidation Exception';
- wijziging van de IFRS-norm 11 'Administratieve verwerking van verwervingen van belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten';
- 'Annual improvements to IFRS 2012-2014 Cycle' gepubliceerd in september 2014;
- nieuwe IFRS-norm 15 'Opbrengsten uit contracten met klanten':

IFRS 15 voorziet een uniek en allesomvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten die voortvloeien uit contracten met klanten. Bij de inwerkingtreding heeft deze nieuwe standaard zowel IAS 18 (met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten) als IAS 11 (met betrekking tot ontwikkelingsprojecten en de daarbij horende interpretaties) vervangen.

IFRS 15 heeft geen materiële impact gehad op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen van Aedifica, aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Aedifica vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-leasecomponenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdend met het feit dat dergelijke niet-leasecomponenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, was er geen materiële impact op de geconsolideerde en statutaire jaarrekening.

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 juli 2018, maar hadden geen significante impact op de huidige geconsolideerde financiële staten:

- nieuwe IFRS-norm 9 'Financiële instrumenten':
IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en aangenomen door de Europese Unie in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 'Financiële Instrumenten: Opname en Waardering'.
Op basis van een analyse van Aedifica's situatie op 30 juni 2019 heeft IFRS 9 geen materiële impact gehad op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan geassocieerd laag kredietrisico, was er geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening.
- wijziging van de IAS-norm 40 'Herclassificaties van vastgoedbeleggingen';
- wijziging van de IFRS-norm 2 'Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties';
- wijziging van de IFRS-norm 4 'Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten in combinatie met IFRS 4 Verzekeringscontracten';
- verduidelijking van de IFRS-norm 15 'Opbrengsten van contacten met klanten';
- 'Annual improvements to IFRS Standards 2014-2016' gepubliceerd in december 2016;
- nieuwe IFRIC-interpretatie 22 'Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen'.

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 2019 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 16 juli 2019):

- nieuwe IFRS-norm 16 'Lease-overeenkomsten' (toepasbaar vanaf 1 januari 2019 en toegepast door de Groep vanaf 1 juli 2019):
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 30 juni 2019 zou 2,2 miljoen € bedragen. Die waarde zal lineair afgeschreven worden over de looptijd van de contracten. Een schuld die overeenstemt met de netto courante waarde zal daarvoor worden geboekt. Die schuld zal worden afgeschreven via de 'effectieve-rentemethode'.

- 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);
- 'Annual improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle' gepubliceerd in december 2017 (toepasbaar vanaf 1 juli 2019);
- wijziging van de IAS-norm 19 'Plan Amendment, Curtailment or Settlement' (toepasbaar vanaf 1 juli 2019);
- wijziging van de IAS-norm 28 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures' (toepasbaar vanaf 1 juli 2019);
- nieuwe IFRIC-interpretatie 23 'Uncertainty over Income Tax Treatments' (toepasbaar vanaf 1 juli 2019);
- nieuwe IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten' (toepasbaar vanaf 1 juli 2021, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IFRS-norm 9 'Kenmerken van vervoegde terugbetaling met negatieve compensatie' (toepasbaar vanaf 1 juli 2019);
- 'Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards' gepubliceerd in maart 2019 (toepasbaar vanaf 1 juli 2020, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IFRS-norm 3 'Bedrijfscombinaties' (toepasbaar vanaf 1 juli 2020, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-normen 1 en 8 'Definitie van het begrip 'Materieel'' (toepasbaar vanaf 1 juli 2020, afhankelijk van de goedkeuring door de EU).

De Groep bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn.

Toelichting 2.2: Samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de geconsolideerde jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast.

De nummering van de paragrafen hieronder is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

Consolidatieprincipes – Dochterondernemingen

Alle entiteiten waarin Aedifica (rechtstreeks of onrechtstreeks) meer dan de helft van de stemrechten bezit of de controlebevoegdheid over de exploitatie heeft, worden als dochterondernemingen beschouwd en worden in de algemene consolidatie opgenomen. De algemene consolidatie omvat alle activa en passiva van de dochterondernemingen, evenals de opbrengsten en lasten. De minderheidsbelangen worden in een aparte rubriek van de balans en de resultatenrekening geboekt. In overeenstemming met IFRS 10 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden zij uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de Groep, worden uitgesloten.

Consolidatieprincipes – Geassocieerde vennootschappen of joint-ventures

De entiteiten waarin Aedifica (rechtstreeks of onrechtstreeks) niet beschikt over meer dan de helft van de stemrechten of de controlebevoegdheid over de exploitatie, maar waarop Aedifica gezamenlijke zeggenschap of een significante invloed heeft, worden beschouwd als geassocieerde vennootschappen of joint-ventures en worden geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode. De deelneming wordt initieel tegen kostprijs geboekt en wordt vervolgens aangepast rekening houdend met de veranderingen na de verwerving van het aandeel van de investeerder in het nettoactief van de betrokken entiteit.

Vreemde valuta

Aedifica is hoofdzakelijk actief in de eurozone. De euro is daarom de functionele munt van de Groep en de geconsolideerde jaarrekening. De functionele munt van de dochterondernemingen in het Verenigd Koninkrijk is GBP. Transacties in vreemde valuta worden omgerekend naar de desbetreffende functionele valuta van de groepsentiteiten tegen de wisselkoers die geldt op de transactiedatum. Wisselkoerswinsten en -verliezen die voortvloeien uit de afwikkeling van die transacties, of uit de omrekening van monetaire activa en passiva in vreemde valuta, worden geboekt in de resultatenrekening. Uitzonderingen op die regel zijn de leningen in vreemde valuta die investeringen in buitenlandse dochterondernemingen afdekken en leningen binnen de Groep die voldoen aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In zulke gevallen worden de wisselkoersverschillen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen geboekt tot de verkoop van de investering.

Consolidatie van buitenlandse entiteiten

Activa en passiva van de buitenlandse entiteiten worden omgerekend naar euro tegen de wisselkoersen die gelden op de balansdatum. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode of tegen de actuele koers voor belangrijke posten. De wisselkoersverschillen die daaruit voortvloeien, worden geboekt in andere gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten en worden opgenomen in de resultatenrekening van de Groep op het ogenblik van de verkoop van de activiteit.

De belangrijkste wisselkoersen die gebruikt werden om de bedragen in vreemde valuta om te rekenen tijdens het boekjaar 2018/2019, zijn de volgende:

- balans: 1 € = 0,89655 £
- resultatenrekening: 1 € = 0,87098 £

I.A. Goodwill

Bedrijfscombinaties worden verwerkt door de overnamemethode toe te passen. Het surplus van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit surplus negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen.

I.B. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 14,29% (7 jaar) à 33% (3 jaar).

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1. Aanschaffingswaarde

Wanneer een onroerend goed onder bezwarende titel wordt verkregen, of door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing, worden de aktekosten, de audit- en de bijstandskosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de handlichtingskosten van de financieringen van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden zij geactiveerd.

1.2. De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in België wordt als volgt berekend:

- gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association);
- gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
 - 1) wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association);
 - 2) wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit gekozen aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het bedraagt momenteel 2,5%.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met aktekosten die lokaal toepasbaar zijn.

De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening.

1.3. Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C 1.1 ('Aanschaffingswaarde') hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een reële waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C 1.1., wordt het verschil op lijn 'XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening geboekt.

2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

Werken aan Aedifica-gebouwen worden, naargelang hun aard, boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen of het comfortniveau van het gebouw niet verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dat wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met twee soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

- a) zware renovaties: deze komen normaal om de 25 à 35 jaar voor en vergen een nagenoeg volledige reconstructie van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na afloop van een dergelijke zware renovatie, kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook zo in de voorstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen.
- b) inrichtingswerken: het gaat om occasionele werken die een functionaliteit aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk verbeteren en die een verhoging van de huur, en dus van de geschatte verhuurwaarde, mogelijk maken.

De kosten voor deze werken worden eveneens geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies en de erelonen van de architect (tot 30 juni 2006 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd; sinds 1 juli 2006 worden de externe en de interne architectkosten geactiveerd). Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan één jaar in beslag nemen, worden de tussentijdse interesten gekapitaliseerd.

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van Aedifica

3.1. Afschrijvingen

Overeenkomstig IAS 40 past Aedifica het model van de reële waarde toe en boekt dus geen afschrijvingen op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen noch op de in financiële leasing aan de Vennootschap gegeven onroerende goederen.

3.2. Bij een effectenoperatie van de GVV

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de GVV de controle heeft, worden door de waarderingsdeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opnemings van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan op de beurs inkoop. De uitgifte- of inkoop prijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoop prijs, moet de GVV de reden hiervan verantwoorden (in het kader van een bijzonder verslag).

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de waarderingsdeskundigen bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

3.3. De waardering per kwartaal

Aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar werkt de waarderingsdeskundige de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

3.4. Jaarlijkse waardering

Aan het einde van elk boekjaar geeft een waarderingsdeskundige een nauwkeurige waardering van volgende elementen van de vaste activa:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap waarover Aedifica de controle heeft;
- de optierechten op de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap die door Aedifica wordt gecontroleerd, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten betrekking hebben;
- de rechten voortvloeiend uit de contracten op basis waarvan een of meer goederen in onroerende leasing aan Aedifica of, eventueel, aan een door Aedifica gecontroleerde patrimoniumvennootschap, wordt of worden toevertrouwd, evenals het onderliggende goed.

Deze waarderingen zijn voor Aedifica dwingend wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de waarderingsdeskundige van Aedifica werden gewaardeerd.

3.5. Boeking van de variaties van de reële waarde

De variaties van de reële waarde van de onroerende goederen, zoals door de waarderingsdeskundige vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

4. Realisatie van de activa

Bij de realisatie van de vaste activa worden de gerealiseerde meerwaarden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek 'XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.

5. Vastgoed voor eigen gebruik

Bij de herclassificatie van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijkgesteld aan de reële waarde op de datum van de herclassificatie. Indien de entiteit slechts een beperkt deel van het vastgoed zelf gebruikt, wordt dit geheel tegen reële waarde gewaardeerd als een vastgoedbelegging.

6. Projectontwikkelingen

De onroerende goederen waaraan bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden uitgevoerd en die als grondslag gebruikt worden voor projectontwikkelingen worden volgens de vordering der werken gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de registratierechten, niet-afrekbare BTW alsook de indirecte kosten: tussentijdse interesten, bouwplaatsverzekering, erelonen van advocaten, architecten en andere kosten voor technisch advies en andere. Indien deze waarde verschillend is van de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundige wordt geschat, wordt het verschil op de resultatenrekening geboekt om de boekwaarde van de betreffende projectontwikkeling terug te brengen op zijn reële waarde. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

I.D. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

- installaties, machines en uitrusting: 20%;
- meubilair van de gemeubelde woonruimtes: tussen 10% en 20%;
- ander meubilair en rollend materieel: 25%;
- informaticamateriaal: 33%.

I.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die voldoen aan de criteria voor hedge accounting volgens IAS 9 en die beschouwd worden als een indekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek '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') en elk niet effectief ingedeekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 9 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt onder de hierboven genoemde rubriek 'I.C.i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop'. Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

I.H. Activa van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten derhalve onderworpen zijn aan een buitenlandse belasting op het resultaat, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

I.I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures betreffen de deelnemingen van de Groep in ondernemingen waarover de Groep geen of slechts gezamenlijke zeggenschap heeft. Die deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures worden gewaardeerd tegen reële waarde via de resultatenrekening en worden geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode. Het gaat uitsluitend over Immo NV.

II.A. Activa bestemd voor verkoop

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A. Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, volgens IFRS 5.

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardeverminderingen worden geboekt volgens de vereenvoudigde 'expected credit loss'-methode (ECL), in overeenstemming met IFRS 9.

II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar en geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor het bedrag met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

I.A. en II.A. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de Groep een in rechte afdwingbare verplichting of feitelijke verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het zeer waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente te actualiseren en zullen desgevallend het specifieke risico gelinkt aan de verplichting weerspiegelen.

I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere

De Vennootschap kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere'.

I.F. Passiva van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten derhalve onderworpen zijn aan een buitenlandse belasting op het resultaat, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

II.B/D/E. Schulden in de passiva

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet. Wisselkoerswinsten of -verliezen bij de herwaardering van schulden in vreemde valuta worden geboekt in de resultatenrekening, met uitzondering van de wisselkoerswinsten en -verliezen met betrekking tot een in dekking van een buitenlandse netto-investering, die rechtstreeks in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten geboekt worden.

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

De schadevergoedingen die door een huurder worden gestort wegens het verbreken van zijn huurcontract, worden in resultaat genomen op het ogenblik van de effectieve inning.

I. tot XV. Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen, met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

Alle huurovereenkomsten van Aedifica zijn operationele leases waarbij Aedifica de verhuurder is. De leasebaten zijn op tijdsevenredige basis opgenomen over de leaseperiode, in overeenstemming met IAS 17.

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XVIII om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen met betrekking tot de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven:

- gerealiseerde meer- en minwaarden: de gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek 'resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.
- niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.
- commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

In principe zijn de mutatierechten ten laste van de koper van het gebouw, behalve bij een 'acte en main'-transactie. In dat geval zijn de mutatierechten ten laste van de verkoper en worden zij afgetrokken van de koopprijs en bijgevolg ook van de gerealiseerde meerwaarde.

Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te berekenen, moeten de mutatierechten bij een verkoop niet worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van de gebouwen. De mutatierechten worden immers reeds in de resultatenrekening opgenomen op het moment van de acquisitie.

Verbintenissen en verhalen

De raad van bestuur waardeert de verbintenissen en verhalen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals die in het contract voorkomt; bij gebrek aan nominale waarde of voor de grensgevallen, worden zij pro memoria vermeld.

Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type 'toegezegde bijdrage'. Deze contracten zijn in toelichting 39 geanalyseerd.

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

De volgende operationele segmenten werden geïdentificeerd in toepassing van de IFRS-norm 8:

- zorgvastgoed: het betreft hoofdzakelijk rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op lange termijn die vaak een triple net rendement opleveren (wat de lage beheerkosten verklaart);
- appartementsgebouwen: het betreft in steden gelegen appartementsgebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten;
- hotels: het betreft hotels, met huurovereenkomsten op lange termijn die een triple net rendement opleveren.

Die segmentatie is consistent met de organisatorische structuur van de Groep en de interne rapportering bestemd voor de hoogst geplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, zoals gedefinieerd door IFRS 8. De boekhoudkundige methoden in toelichting 2 worden gebruikt voor de interne rapportering, en dus ook voor de segmentaire rapportering hieronder.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten verspreid over heel Europa, waaronder België (66.186 k€), Duitsland (21.354 k€), Nederland (15.800 k€) en het Verenigd Koninkrijk (15.073 k€). Alle vaste activa zijn gelegen in Europa, waaronder België (1.033.748 k€), Duitsland (406.160 k€), Nederland (354.080 k€) en het Verenigd Koninkrijk (526.960 k€). In 2017/2018 waren alle opbrengsten afkomstig van externe klanten verspreid over heel Europa, waaronder België (65.968 k€), Duitsland (15.593 k€) en Nederland (10.298 k€). Alle vaste activa waren gelegen in Europa, waaronder België (1.089.751 k€), Duitsland (285.398 k€) en Nederland (243.050 k€).

Elke groep van entiteiten die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd volgens de IFRS-norm 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten gemeld worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Dit betreft:

- de 28 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door Senior Living Group (een dochtervennootschap van de Korian-groep), waarvan de huren 15% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2018/2019 voorstellen (2017/2018: 18%), die voorgesteld worden in het segment 'zorgvastgoed';
- de 20 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Armonea-groep, waarvan de huren 13% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2018/2019 voorstellen (2017/2018: 16%), die voorgesteld worden in het segment 'zorgvastgoed'.

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de Vennootschap over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstellen op het tijdstip van afsluiting van een boekjaar) op basis waarvan de analyses in het vastgoedverslag van het huidige jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn.

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2018					
		Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	76.454	10.489	4.916	0	-182	91.677
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-8	-60	-12	0	0	-80
	Nettohuurresultaat	76.446	10.429	4.904	0	-182	91.597
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	83	1	0	0	84
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.285	1.157	27	0	0	2.469
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandhouding op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.285	-1.157	-27	0	0	-2.469
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-97	-907	19	0	0	-985
	Vastgoedresultaat	76.349	9.605	4.924	0	-182	90.696
IX.	Technische kosten	-400	-951	-28	0	0	-1.379
X.	Commerciële kosten	-13	-539	0	0	0	-552
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	5	-142	1	0	0	-136
XII.	Beheerkosten vastgoed	-658	-613	-2	0	0	-1.273
XIII.	Andere vastgoedkosten	-226	-1.039	-16	0	0	-1.281
	Vastgoedkosten	-1.292	-3.284	-45	0	0	-4.621
	Operationeel vastgoedresultaat	75.057	6.321	4.879	0	-182	86.075
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-187	-54	-2	-10.902	182	-10.963
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	53	28	-32	2.114	0	2.163
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	74.923	6.295	4.845	-8.788	0	77.275
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.426.736	206.938	67.606	-	-	1.701.280
	Projectontwikkelingen	-	-	-	35.183	-	35.183
	Vastgoedbeleggingen						1.736.463
	Activa bestemd voor verkoop	4.070	0	0	-	-	4.070
	Andere activa	-	-	-	26.110	-	26.110
	Totaal activa						1.766.643
	SECTORALE AFSCHRIJVINGEN	0	-569	0	-235	0	-804
SECTORALE INVESTERINGEN							
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	127.250	0	0	-	-	127.250
	Projectontwikkelingen	-	-	-	0	-	0
	Vastgoedbeleggingen	127.250	0	0	0	0	127.250
	VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE	1.297.561	178.414	68.903	-	-	1.544.878
	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	22.475	2.474	277	-10.208	0	15.018
	VERZEKERDE WAARDE	1.340.428	189.405	86.397	-	-	1.616.230
	BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE	5,7%	5,1%	6,3%	-	-	5,7%

° Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2019					
	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
I. Huurinkomsten	106.545	7.822	4.058	0	-12	118.413
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-25	14	-30	0	0	-41
Nettohuurresultaat	106.520	7.836	4.028	0	-12	118.372
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	59	0	0	0	59
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.883	868	0	0	0	2.751
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.883	-868	0	0	0	-2.751
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-155	-682	17	0	0	-820
Vastgoedresultaat	106.365	7.213	4.045	0	-12	117.611
IX. Technische kosten	-374	-685	-18	0	0	-1.077
X. Commerciële kosten	-31	-286	0	0	0	-317
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-54	-4	0	0	-58
XII. Beheerkosten vastgoed	-2.286	-479	0	2	0	-2.763
XIII. Andere vastgoedkosten	-400	-1.067	-3	0	0	-1.470
Vastgoedkosten	-3.091	-2.571	-25	2	0	-5.685
Operationeel vastgoedresultaat	103.274	4.642	4.020	2	-12	111.926
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-180	-3	-1	-14.520	12	-14.692
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-47	54	-9	-90	0	-92
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	103.047	4.693	4.010	-14.608	0	97.142
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.264.504	-	-	-	-	2.264.504
Projectontwikkelingen	51.205	-	-	-	-	51.205
Vastgoedbeleggingen						2.315.709
Activa bestemd voor verkoop	5.240	-	-	-	-	5.240
Andere activa	-	33.931	-	31.247	-	65.178
Totaal activa						2.386.127
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN	-	-306	-	-534	-	-840
SECTORALE INVESTERINGEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	698.727	-	-	-	-	698.727
Projectontwikkelingen	13.424	-	-	-	-	13.424
Vastgoedbeleggingen	712.151	-	-	-	-	712.151
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE	2.313.361	-	-	-	-	2.313.361
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	50.726	13.491	-900	-	-	63.317
VERZEKERDE WAARDE	2.103.661	-	-	-	-	2.103.661
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE	5,9%	0,0%	0,0%	-	-	5,9%

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

Toelichting 4: Huurinkomsten

(x 1.000 €)	2019	2018
Huur	118.353	91.600
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-10	-3
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	70	80
TOTAAL	118.413	91.677

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

De stijging van de huurinkomsten vloeit voort uit de groei van de portefeuille tijdens het boekjaar 2018/2019.

Het door IAS 17 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- commerciële en kantoorhuurcontracten: opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar;
- huurcontracten op lange termijn (rusthuizen): geen inflatie.

Het overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases is het volgende:

(x 1.000 €)	2019	2018
Op hoogstens één jaar	134.811	88.437
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	535.482	342.883
Op meer dan vijf jaar	2.226.806	1.454.681
TOTAAL	2.897.099	1.886.001

De huurinkomsten bevatten voorwaardelijke leasebetalingen ten bedrage van 122 k€ (30 juni 2018: 124 k€).

Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2019	2018
Te betalen huur op gehuurde activa	-5	-23
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-36	-57
TOTAAL	-41	-80

Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2019	2018
Verkregen vergoedingen op huurschade	59	84
TOTAAL	59	84

Toelichting 7: Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 €)	2019	2018
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.150	1.443
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.601	1.026
TOTAAL	2.751	2.469

Toelichting 8: Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur

Aedifica heeft geen materiële bedragen ten laste genomen met betrekking tot huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur die een specifieke vermelding vereisen.

Toelichting 9: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 €)	2019	2018
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.150	-1.443
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.601	-1.026
TOTAAL	-2.751	-2.469

Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2019	2018
Reiniging	-275	-280
Energie	-233	-194
Afschrijving van meubelen	-304	-526
Personeelskosten	-137	-186
Andere	129	201
TOTAAL	-820	-985

Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2019	2018
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-172	-282
Verzekeringspremies	-90	-110
Personeelskosten	-486	-583
Onderhoud	-165	-185
Erelonen experts	-164	-219
TOTAAL	-1.077	-1.379

Toelichting 12: Commerciële kosten

(x 1.000 €)	2019	2018
Makelaarscommissies	-137	-313
Publiciteit	-120	-142
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-2	-14
Andere	-58	-83
TOTAAL	-317	-552

Toelichting 13: Kosten en taken van niet-verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2019	2018
Kosten	-58	-136
TOTAAL	-58	-136

Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2019	2018
Externe beheervergoedingen	-1.201	-146
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.562	-1.127
TOTAAL	-2.763	-1.273

In 2019 groeiden de externe beheervergoedingen voor het beheer van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk.

De (interne) beheerkosten groeiden samen met het patrimonium in Duitsland.

Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2019	2018
Onroerende voorheffing en andere taken	-1.470	-1.281
TOTAAL	-1.470	-1.281

Toelichting 16: Algemene kosten van de Vennootschap

(x 1.000 €)	2019	2018
Advocaten/notarissen	-1.087	-310
Auditors	-588	-254
Vastgoedexperts	-702	-759
IT	-208	-203
Verzekeringen	-112	-96
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-334	-405
Bestuurders en uitvoerend management	-3.327	-2.933
Personeelskosten	-2.934	-2.418
Afschrijvingen op andere vaste activa	-535	-279
Taksen	-943	-890
Andere	-3.922	-2.416
TOTAAL	-14.692	-10.963

Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2019	2018
Vergoedingen bij schadegevallen	50	7
Andere	-142	2.156
TOTAAL	-92	2.163

De andere operationele opbrengsten en kosten in 2018 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 2,0 miljoen €. Die inkomsten komen voort uit een overeenkomst die met een uitbater was afgesloten rond de verkoop van zijn operationele activiteiten aan een andere uitbater.

Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2019	2018
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	169.003	15.517
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-161.682	-14.728
TOTAAL	7.321	789

De netto verkopen van de onroerende goederen tijdens het boekjaar 2018/2019 omvatten de verkoop van (i) de hotels, (ii) 75% van de aandelen van Immo NV en (iii) 22 assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden.

Toelichting 19: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige boekjaar en het huidige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

Toelichting 20: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en ander resultaat op de portefeuille

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen:

(x 1.000 €)	2019	2018
Positieve variaties	110.366	35.900
Negatieve variaties	-47.049	-20.882
TOTAAL	63.317	15.018
bestaande uit: vastgoedbeleggingen in exploitatie	76.382	25.226
projectontwikkelingen	-13.065	-10.208

Ander resultaat op de portefeuille:

(x 1.000 €)	2019	2018
Depreciatie van goodwill	0	-335
Andere	0	-9
TOTAAL	0	-344

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de Groep geen waardevermindering geboekt op de goodwill.

Toelichting 21: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	2019	2018
Geïnde interesten	28	15
Andere	126	539
TOTAAL	154	554

De financiële opbrengsten van 2018/2019 omvatten gerealiseerde- en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen voor een totaal van 0,1 miljoen €.

De financiële opbrengsten van 2017/2018 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,5 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de inbreng in natura van 7 juni 2018, ter vergoeding van de toekenning van het volledige dividendrecht voor het boekjaar 2017/2018 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2019	2018
Nominale interestlasten op leningen	-11.180	-9.209
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.925	-2.362
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.103	-3.229
Subtotaal	-7.028	-5.591
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Subtotaal	0	0
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	1.083	483
Andere interestkosten	-68	-4
TOTAAL	-17.193	-14.321

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden voorgesteld in toelichting 47.

Toelichting 23: Andere financiële kosten

(x 1.000 €)	2019	2018
Bankkosten en andere commissies	-2.511	-1.478
Andere	-618	-74
TOTAAL	-3.129	-1.552

De post 'Bankkosten en andere commissies' bevat 1.738 k€ aan commissies voor ongebruikte kredietlijnen (2018: 995 k€).

De toename in de post 'Andere' wordt verklaard door gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen (-476 k€).

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2019	2018
Moedervernootschap		
Resultaat voor belastingen	93.665	65.288
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-93.665	-65.288
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	293	382
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 29,58%	-87	-130
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	23	-58
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-1.946	-1.046
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	726	350
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-1.662	-1.048
Subtotaal	-2.946	-1.932
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-54	-625
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-2.434	-1.694
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	1.392	700
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-6.094	-2.515
Subtotaal	-7.190	-4.134
Vennootschapsbelasting	-10.136	-6.066
Exit taks	-578	2.659
TOTAAL BELASTINGEN	-10.714	-3.407

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen en uitgestelde belastingen.

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica (de GVV's genieten een specifiek fiscaal statuut, waardoor ze enkel belast worden op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.), de belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen.

De uitgestelde belastingen vloeien voort uit de boeking tegen hun 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* (zie toelichting 54).

De positieve variatie van de exit taks in 2018 was een gevolg van de daling van het toepasbare belastingspercentage van 16,995% naar 12,75%.

Toelichting 25: Exit taks

De bedragen met betrekking tot de exit taks zijn opgenomen en besproken in toelichting 24.

Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2019	2018
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	123.497	71.855
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	19.274.471	17.990.607
Gewone EPS (in €)	6,41	3,99
Verwaterde EPS (in €)	6,41	3,99

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 57). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties 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 (aandeelhouder van de groep) (en de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen), van de indekkingsinstrumenten en het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2019	2018
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	123.497	71.855
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-63.317	-15.018
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-7.321	-789
Min: Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichting 25 en 54)	6.216	-146
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	7.304	2.157
Min: Negative goodwill / depreciatie van goodwill (zie toelichting 20)	0	344
Plus : Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	-853	0
Plus : Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	6.618	0
Afrondingsverschil	1	0
EPRA Earnings*	72.145	58.403
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	19.274.471	17.990.607
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	3,74	3,25

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 27 : Goodwill

(x 1.000 €)	2019	2018
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	2.191	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	-335	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Toevoegingen / Overdracht	-1.856	335
Bijzondere waardeverminderingverliezen	0	-335
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	1.856
bestaande uit: brutowaarde	335	2.191
gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen	-335	-335

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' heeft de Groep voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

De initiële goodwill ten bedrage van 1.856 k€ kwam voort uit de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, waar Aedifica gemeubelde appartementen verhuurde. Naar aanleiding van de verkoop van 75% van de aandelen van Immo NV, is Immo nu geboekt volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 58). Die verandering van consolidatiemethode verklaart waarom de goodwill tijdens het boekjaar 2018/2019 uit de balans is verdwenen. De goodwill werd aan een waardetest onderworpen op de dag van de overdracht. Er werd geen waardevermindering geregistreerd.

De resterende goodwill van 335 k€ komt voort uit de verwerving van de onderneming Schloss Bensberg Management GmbH. Die goodwill werd op nul gebracht tijdens het boekjaar 2017/2018. De waardetest tijdens het boekjaar 2018/2019 heeft niet geleid tot een herwaardering.

Toelichting 28: Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa hebben alle een beperkte levensduur. Het betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn 'algemene lasten' opgenomen.

(x 1.000 €)	2019	2018
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	833	645
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderv verliezen	-532	-424
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	301	221
Toevoegingen: apart verworven elementen	228	188
Vervreemdingen	-1	0
Afschrijvingen	-122	-108
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	407	301
bestaande uit: brutowaarde	1.061	833
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderv verliezen	-654	-532

Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
Verwervingen	127.250	0	127.250
Verkoop	-14.728	0	-14.728
Geactiveerde interestlasten	0	482	482
Geactiveerde personeelskosten	0	85	85
Andere geactiveerde kosten	3.677	63.900	67.577
In exploitatie opgenomen	36.250	-36.250	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	25.226	-10.208	15.018
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	370	0	370
BOEKWAARDE OP 30/06/2018	1.701.280	35.183	1.736.463
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 (zie toelichting 20)	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

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica. Alle vastgoedbeleggingen situeren zich in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2019 gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,89% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2018/2019). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 38 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedraagt 5,2 miljoen € op 30 juni 2019. Het betreft residentiële eenheden (zorgvastgoed) gelegen in Leiden (provincie Zuid-Holland, Nederland) die als niet-strategische activa worden beschouwd.

De acquisities van het boekjaar worden beschreven in het beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als 'niveau 3' op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2018/2019 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2019 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Zorgvastgoed	2.269.744	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	39	543	143
			m ²	353	57.181	6.548
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	4,3%	7,8%	5,8%
			Kapitalisatiegraad	4,2%	10,0%	6,0%
			Resterende duur (jaar)	2	33	21
Projectontwikkelingen	51.205	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	85	229	161
			m ²	1.289	17.742	5.471
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,9%
			Actualisatiegraad	4,9%	7,1%	5,9%
			Kapitalisatiegraad	4,6%	7,5%	5,7%
			Resterende duur (jaar)	12	32	24
Totaal	2.320.949					

De waardering van de gebouwen is gebaseerd op een bezettingsgraad van 100% voor de hele zorgvastgoedportefeuille. De verschillende parameters die in de kapitalisatiemethode worden toegepast, kunnen variëren afhankelijk van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw, de kwaliteit van de uitbater, de looptijd van de huurovereenkomst, enz. Dat verklaart de significante verschillen tussen de minimum- en maximumbedragen voor die niet-waarneembare gegevens. De kapitalisatiegraad wordt door de waarderingsdeskundige bepaald op basis van economische gegevens en benchmarking, en houdt rekening met een risicopremie. De zorgvastgoedmarkt in het Verenigd Koninkrijk is minder matuur en heeft een financieringsstructuur die een hogere kapitalisatiegraad in minder welvarende regio's verklaart.

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2018 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Zorgvastgoed	1.430.806	DCF	GHW / m ²	45	309	134
			m ²	353	57.181	7.892
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	4,6%	7,6%	5,8%
			Resterende duur (jaar)	2	30	22
Appartementsgebouwen	206.938	Kapitalisatie	GHW / m ²	71	163	118
			m ²	275	13.880	5.579
			Kapitalisatiegraad	4,3%	6,2%	4,9%
Hotels	67.606	DCF	GHW / m ²	51	156	130
			m ²	320	11.369	8.010
			Inflatie	1,5%	1,5%	1,5%
			Actualisatiegraad	6,7%	8,6%	6,9%
			Resterende duur (jaar)	2	30	25
		Kapitalisatie	GHW / m ²	0	0	0
			Kapitalisatiegraad	0,0%	0,0%	0,0%
Projectontwikkelingen	35.183	DCF	GHW / m ²	81	242	174
			m ²	1.466	7.310	3.807
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,6%
			Actualisatiegraad	5,4%	6,9%	6,3%
			Resterende duur (jaar)	13	28	21
Totaal	1.740.533					

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door zes waarderingsdeskundigen die benoemd zijn door de Vennootschap. Die verslagen zijn gebaseerd op:

- door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Die gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de waarderingsdeskundigen op basis van hun professionele oordeel en marktkennis.

De verslagen van de waarderingsdeskundigen worden nagekeken door de Senior Valuation & Asset Manager, de Group Controller en de effectieve leiders van de Vennootschap. Dat omvat een nazicht van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de waarderingsdeskundigen coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het auditcomité. Na gunstig advies van het auditcomité worden die verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GHW / m²	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Die niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Toelichting 30: Projectontwikkelingen

Deze toelichting is zonder voorwerp sinds de toepassing van de verbetering van de IAS-norm 40 'Vastgoedbeleggingen' op 1 juli 2009. De variaties inzake projectontwikkelingen zijn opgenomen in toelichting 29. De projectontwikkelingen worden tevens beschreven in sectie 4.2 van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2019	2018
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	8.155	6.544
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-5.586	-4.933
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2.569	1.611
Toevoegingen	329	1.610
Vervreemdingen	-1.191	0
Afschrijvingen	-381	-652
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.326	2.569
bestaande uit: brutowaarde	2.220	8.155
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-894	-5.586

De lijn 'Vervreemdingen' betreft materiële vaste activa voor eigen gebruik (voornamelijk meubilair dat gebruikt wordt voor de exploitatie van de gemeubelde appartementen). Vanwege de afbouw van de participatie in Immo NV en de daarmee gepaard gaande verandering van de consolidatiemethode, loopt die lijn op tot 1.191 k€.

Toelichting 32: Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	2019	2018
Leningen en vorderingen		
Borgstellingen	304	0
Andere langlopende vorderingen	-114	196
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	117	1.692
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
Andere		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	307	1.888
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-27.244	-21.877
Andere	-4.604	-4.389
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-20.926	-11.333
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-52.774	-37.599

De andere langlopende vorderingen (die deel uitmaken van de categorie 'geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9) produceren interesten en zullen in de volgende boekjaren gerecupereerd worden of geëlimineerd zullen worden voor intercompany saldos. De borgstellingen aan reële waarde (304 k€; 0 k€ op 30 juni 2018) omvatten geblokkeerde geldmiddelen in Duitsland.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting (volgens IFRS 9) niet toegepast is. Ze vertegenwoordigen economische dekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle dekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (4.604 k€; 4.389 k€ op 30 juni 2018) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 47 en 56).

Toelichting 33: 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 indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens ('cash flow hedges').

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk (aangekondigd eind december 2018 en voltooid in februari 2019) de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen. Op 31 december 2018 heeft Aedifica de geraamde betaling van die acquisitie gedeeltelijk ingedekt door termijn aankopen van Britse ponden. Daarnaast heeft Aedifica de kasstromen die voortvloeien uit financiële inkomsten van intragroepsleningen gedeeltelijk afgedekt met termijnverkoop van Britse ponden.

1. Algemeen kader

1.1 Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

Alle indekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS', caps en collars) 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. Hedge accounting wordt ook niet toegepast op vroeger onderhandelde derivaten die niet aan die 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 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 30 juni 2018	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboekhouding (ja/nee)	Rentvoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS*	9.789	1/04/2011	3	32	Ja	4,89	-5.081
IRS*	24.829	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-9.619
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	Nee	3,28	-2.980
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	Nee	3,25	-2.358
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	Nee	3,35	-1.626
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	Nee	1,99	-2.566
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	Ja	1,30	-1.278
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	Ja	1,68	-1.672
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	Nee	0,50	0
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	Nee	0,35	3
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	Ja	1,87	-1.875
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	Nee	2,88	-2.728
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	Nee	0,50	2
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	Nee	0,50	2
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	Nee	0,50	39
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	Nee	0,50	203
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,35	52
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	Nee	0,50	202
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	Nee	0,25	277
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	Ja	0,33	-243
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	Ja	0,80	-266
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	Ja	0,64	-155
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	Ja	0,39	-176
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	Ja	0,78	-578
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	Ja	0,65	-8
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	Ja	0,73	31
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Nee	0,00	25
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Nee	0,00	25
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	Nee	0,25	192
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Nee	0,00	216
CAP	100.000	1/01/2019	3	3	Nee	0,00	423
TOTAAL	1.469.618						-31.518

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

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2019	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboekhouding (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	-1.207
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	-554
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*	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*	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**	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

° 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.

Het totale referentiebedrag van 1.472 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 172 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 450 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 850 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-48.053 k€) wordt als volgt opgesplitst: 117 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 48.170 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 (2.808 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap -50.861 k€.

1.2 Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

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 dekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 beschreven financiële risicobeheer. Op 30 juni 2019 waren er geen open derivaten om het risico op wisselkoersschommelingen af te dekken, omdat die derivaten op een periodieke en in de tijd beperkte basis worden aangegaan.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	2019	2018
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-11.290	-16.418
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-ervallen interesten)	-11.611	-3.551
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	1.979	2.703
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	5.976
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-20.922	-11.290

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 juli 2019 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (-9.620 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2017/2018 (verlies van 11 k€) dat in 2017/2018 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2018 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt -4 k€ op 30 juni 2019.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 5.798 k€ (30 juni 2018: een verlies van 502 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, 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 1.107 k€ (30 juni 2018: 831 k€) (zie toelichting 47). 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 1.375 k€ (30 juni 2018: 821 k€) en het saldo van een termijncontract ten bedrage van 328 k€.

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 2018 en 30 juni 2019. Dat leidde tot een verlies van 6.581 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een verlies van 8.513 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IFRS 9 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 2.832 k€ (1.389 k€ op 30 juni 2018) 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). 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 1.220 k€ (517 k€ op 30 juni 2018) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact van gelijkaardige grootte hebben op de resultatenrekening.

Toelichting 34: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	2019	2018
NETTO HANDELSVORDERINGEN	11.216	7.518

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de twaalf maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende bankgaranties (2019: 31,0 miljoen €; 2018: 33,6 miljoen €). In het Verenigd Koninkrijk worden onderpanden op de handelsondernemingen gebruikt als garantie. De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	2019	2018
Vervallen op minder dan 90 dagen	2.741	787
Vervallen op meer dan 90 dagen	389	326
Subtotaal	3.130	1.113
Niet-vervallen	8.127	6.515
Waardeverminderingen	-41	-110
BOEKWAARDE	11.216	7.518

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2019	2018
Bij het begin van het boekjaar	-110	-83
Toevoegingen	-30	-76
Bestedingen	0	31
Terugnages	5	18
Fusies / Overdrachten	94	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-41	-110

Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2019	2018
Belastingen	285	186
Andere	972	260
TOTAAL	1.257	446

De belastingvorderingen hebben betrekking op een belastingkrediet. Andere vorderingen zijn voornamelijk een vrijgevalle escrow-rekening.

Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2019	2018
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	15.405	10.589
TOTAAL	15.405	10.589

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2019 en op 30 juni 2018 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2019	2018
Niet-ervallen vastgoedopbrengsten	194	93
Vooraf betaalde vastgoedkosten	951	818
Andere	184	32
TOTAAL	1.329	943

Toelichting 38: Eigen vermogen

Aedifica heeft drie kapitaalverhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2018/2019:

- 20 november 2018: kapitaalverhoging van ca. 17 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 240.597 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend voor het boekjaar 2017/2018;
- 7 mei 2019: kapitaalverhoging van ca. 418 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 6.147.142 nieuwe aandelen naar aanleiding van een kapitaalverhoging in geld;
- 20 juni 2019: kapitaalverhoging van ca. 1 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het woonzorgcentrum Bremdael in Herentals (België) en van het opstalrecht op het terrein waarop het gebouw gelegen is, mogelijk heeft gemaakt.

Het kapitaal is op de volgende manier geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	17.975.820	474.342
Kapitaalverhoging van 7 juni 2018	225.009	5.937
Situatie op het einde 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 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 IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

Op 30 juni 2019 bezit geen enkele aandeelhouder van Aedifica meer dan 5% van het kapitaal. De free float bedraagt dus 100% (toestand op 30 juni 2019, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 28 juni 2019 – zie ook sectie 3 van het hoofdstuk 'Aedifica op de beurs'). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Na de afsluiting van het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica op 5 juli 2019 een transparantiekennisgeving ontvangen naar aanleiding van de overschrijding van de drempel van 5% van de stemrechten in Aedifica NV door BlackRock, Inc, dat nu 5,00% van de stemrechten bezit. Op de afsluitingsdatum van dit verslag heeft Aedifica geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 5 juli 2019 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

Alle 24.601.158 aandelen die waren uitgegeven op 30 juni 2019, zijn genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de 'permanente documenten' van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

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) 374.000.000 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap; en
- 2) 74.800.000 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van 374.000.000 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Deze toestemming is aan de raad van bestuur 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 28 oktober 2016. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de algemene vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist, kunnen onderschreven worden in geld of in natura of bij wijze van een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Die kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Op 30 juni 2019 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 116.922.135,53 € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 60.441.140,21 € voor elke andere vorm van kapitaalverhoging.

Van het maximumbedrag van het toegestaan kapitaal (374.000.000 €) is nog 102.563.275,74 € beschikbaar om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een brutodividend van 2,80 € per aandeel voorgesteld, hetzij een totaal dividend van 54.223 k€, te verdelen over twee coupons (coupon nr. 21: 2,38 €; coupon nr. 22: 0,42 €).

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 30 juni 2019 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen 34.221 k€ na de hierboven voorgestelde dividenduitkering (2018: 24.226 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening als bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 – zie toelichting 52). Die ratio mag niet meer dan 60% bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 39: Voorzieningen

In België financiert Aedifica verschillende pensioenregelingen op basis van vaste bijdragen die open staan voor nieuwe begunstigden. Het betreft pensioenregelingen op basis van kapitalisatie voor alle begunstigden, nl. voor bedienden, directie en de leden van het directiecomité (effectieve leiders). Deze regelingen worden beheerd via groepsverzekeringen die rendementen garanderen. Deze regelingen omvatten geen persoonlijke bijdragen van de begunstigden.

Op 23 oktober 2015 heeft de Belgische regering het voorstel van de 'Groep van 10' betreffende het gewaarborgd rendement op regelingen op basis van vaste bijdragen officieel goedgekeurd; de nieuwe wet dd. 18 december 2015 werd op 24 december 2015 gepubliceerd. Voor de klassieke 'tak 21' verzekeringscontracten wordt het nieuwe gewaarborgd rendement toegekend op toekomstige bijdragen (van de werknemer en van de werkgever), en dit vanaf 1 januari 2016. Het vorige gewaarborgd rendement (3,25% op de bijdragen van de werknemer en 3,75% op de bijdragen van de werkgever) blijft echter van toepassing op de verworven minimumreserve op 31 december 2015. Het nieuwe gewaarborgd rendement is gebaseerd op de Belgische Staatsobligaties op 10 jaar (OLO 10) met een minimum van 1,75% en een maximum van 3,75%. Op dit ogenblik is het minimum rendement van 1,75% van toepassing sinds 1 januari 2016. Dit zou een passief in de balans van de werkgever kunnen veroorzaken. Deze rendementsverplichting is niet van toepassing op de pensioenregeling voor de leden van het directiecomité met zelfstandig statuut.

Onder deze regelingen bezat Aedifica op 30 juni 2019 geëxternaliseerde activa van 449 k€. Tijdens het boekjaar 2019/2020 zal de verwachte bijdrage voor deze regelingen ongeveer 142 k€ bedragen.

Een actuariële evaluatie waarbij de verplichtingen (benadering 'Traditional unit credit method' (TUC)) in functie van de huidige minimum reserve geprojecteerd worden met het gewaarborgde minimum rendement en geactualiseerd wordt met de actualisatie voet zoals beschreven in IAS19 en waarbij de activa gelijk worden gesteld aan de huidige individuele wiskundige reserves verhoogd met de reserves aanwezig in de financieringsfondsen geeft aanleiding tot een aansprakelijkheid van lager dan 8 k€ op 30 juni 2019.

Vermits de interestvoeten die door de verzekeraars worden gewaarborgd sinds 2013 gedaald zijn tot onder het niveau van 3,25% en vanaf juli 2015 tot onder het niveau van 1,75%, bestaat er een risico van toekomstige onderfinanciering, dat weliswaar beperkt is ten opzichte van de geëxternaliseerde activa.

De ten laste genomen bedragen voor de voordelen op lange termijn toegekend aan de leden van het directiecomité zijn voorgesteld in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

Gedurende het boekjaar 2015/2016 werd er een aanvullende regeling op basis van vaste bijdragen opgericht in Duitsland. Voor deze regeling dient er geen provisie te worden opgenomen aangezien het volgens IAS 19 niet gaat over een 'te bereiken doel'-regeling, in tegenstelling tot de hierboven vermelde regelingen op basis van vaste bijdragen in België.

Gedurende het boekjaar 2018/2019 werd er een aanvullende regeling op basis van vaste bijdragen opgericht in Nederland. Voor deze regeling dient er geen provisie te worden opgenomen aangezien het volgens IAS 19 niet gaat over een 'te bereiken doel'-regeling, in tegenstelling tot de hierboven vermelde regelingen op basis van vaste bijdragen in België.

Toelichting 40: Financiële schulden

(x 1.000 €)	2019	2018
Langlopende financiële schulden	584.193	716.927
Bankinstellingen	569.226	716.927
Andere	14.967	0
Kortlopende financiële schulden	272.317	22.830
Bankinstellingen	172.317	22.830
Andere	100.000	0
TOTAAL	856.510	739.757

Aedifica beschikt op 30 juni 2019 over bevestigde kredieten (voorgesteld op de lijnen 'kortlopende financiële schulden' en 'langlopende financiële schulden', en die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9) van 1.404 miljoen €, verleend door zestien kredietverstrekkers waaronder dertien banken (ABN AMRO Bank, Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Bank, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe, 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 1.155 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.
- Ter financiering van de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk, werd in december 2018 een overbruggingskrediet afgesloten met een looptijd van 12 maanden (bestaande uit twee tranches van 180 miljoen € en 150 miljoen £, respectievelijk geïndexeerd op basis van de Euribor en de LIBOR), dat werd benut op 31 januari 2019. De tranche in euro werd op 8 mei 2019 terugbetaald met de opbrengst van de kapitaalverhoging. De tranche in Britse pond werd voor een bedrag van 167 miljoen € opgenomen in de kortlopende financiële schulden.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 45 miljoen € met vaste rentevoet tussen 1,1% en 6,0%, en ten bedrage van 37 miljoen € met variabele rentevoet.

Daarnaast werd het bedrag van het thesauriebewijzenprogramma, dat in juni 2018 werd opgestart, eind juni 2019 verhoogd van 150 miljoen € naar 300 miljoen €. Dat bedrag bestaat uit 225 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar (voorheen 100 miljoen €) en 75 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar (voorheen 50 miljoen €).

- 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 30 juni 2019 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 100 miljoen €. Dat bedrag wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.

De gemiddelde effectieve rentevoet* (inclusief kredietmarge en het effect van de indekkingsinstrumenten) bedroeg over de loop van het boekjaar 1,7% na activering van tussentijdse interesten (2,0% in 2017/2018) of 1,8% voor activering van tussentijdse interesten (2,1% in 2017/2018). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (797 miljoen €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (60 miljoen €) wordt geschat op 67 miljoen €.

Op 30 juni 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 49 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregelde vastgoedvennootschappen.

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

De vervaldatum van de financiële schulden bij Aedifica's zestien kredietverstrekkers zien er op 30 juni 2019 als volgt uit:

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

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 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 30 juni 2019 4,9 jaar.

Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2019	2018
Exit taks	3.106	8.818
Andere		
Leveranciers	15.868	15.923
Huurders	641	6.772
Belastingen	5.836	4.489
Bezoldigingen en sociale lasten	1.570	1.278
Dividenden van de voorbije boekjaren	23	23
TOTAAL	27.044	37.303

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9, met uitzondering van de belastingen – IAS 12 – en de bezoldigingen en sociale lasten – IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

De afname van de post 'exit taks' hield verband met de terugbetaling door de belastingautoriteiten van reeds verrichte voorafbetalingen in vorig boekjaar.

De afname van de post 'huurders' hield verband met de opening van een tijdelijke lopende rekening met een uitbater, dewelke in de loop van het boekjaar werd terugbetaald.

De toename van de post 'Belastingen' houdt verband met de internationale groei van de Groep.

De buitenlandse dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de toepasselijke gemeenrechtelijke vennootschapsbelasting.

Toelichting 42: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2019	2018
Voraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.832	1.349
Gelopen niet-ervallen interesten	2.666	1.990
Andere niet-ervallen kosten	1.801	787
TOTAAL	8.299	4.126

De stijging is te wijten aan de nieuwe dochtervennootschappen in het Verenigd Koninkrijk.

Toelichting 43: Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder effectieve leiders en bestuurders voorgesteld in toelichting 16) wordt in de resultatenrekening als volgt opgedeeld:

(x 1.000 €)	2019	2018
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-137	-186
Technische kosten (zie toelichting 11)	-486	-583
Commerciële kosten	-59	-83
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-2.934	-2.418
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-1.562	-1.127
Geactiveerde kosten	-92	-85
TOTAAL	-5.270	-4.482

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder de effectieve leiders en bestuurders):

	2019	2018
Totaal exclusief stagiaires en studenten	55	65
Stagiaires	0	0
Studenten	0	1
TOTAAL	55	66

Het aantal personeelsleden is gedaald tengevolge van de verkoop van 75% van de participatie in Immo NV. De personeelskosten met betrekking tot Immo werden tot eind maart 2019 in de resultatenrekening geboekt.

Toelichting 44: Financieel risicobeheer

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht een permanente toegang tot krediet te verzekeren, de schuldgraad te controleren en het rente- en wisselkoersrisico op te volgen en te minimaliseren. De Groep blijft echter onderworpen aan financieringsrisico's, daarnaast kan een verandering in de rentevoeten of wisselkoersen een negatieve invloed hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Groep.

1. Schuldstructuur

Aedifica's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) is vermeld in sectie 3.3 van het beheersverslag. Op 30 juni 2019 bedraagt die 36,7% op statutair niveau en 37,2% op geconsolideerd niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt elk kwartaal opgevolgd en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat die ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). In april 2019 heeft Aedifica zo'n financieel plan bij de FSMA ingediend, nadat de geconsolideerde schuldgraad de drempel van 50% had overschreden. Over dat financieel plan heeft de commissaris een bijzonder verslag opgesteld, waarin hij bevestigde dat hij de opstelling van het plan heeft geverifieerd (met name wat betreft de economische grondslagen ervan) en dat de cijfers uit dat plan overeenstemmen met die van Aedifica's boekhouding. Dat financieel plan beoogde hoofdzakelijk een verlaging van de geconsolideerde schuldgraad door een openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld. Die kapitaalverhoging werd met succes afgerond op 7 mei 2019 (zie sectie 2.1.4 van het beheersverslag), waardoor de geconsolideerde schuldgraad opnieuw daalde tot 37,2% (op 30 juni 2019), ruim onder de drempel van 50%. De Vennootschap heeft in elk van haar vijf laatste verrichtingsnota's (2010, 2012, 2015, 2017 en 2019) verklaard dat ze op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55% wil handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 15 miljoen € op 30 juni 2019.

Op 30 juni 2019 heeft Aedifica geen enkel Belgisch, Nederlands of Brits gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dat verband zijn, op 30 juni 2019, 11 van de 49 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheek mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed). Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering, bijkomende hypotheek zouden worden verstrekt.

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar financiële instellingen, die een gediversifieerde pool vormen van een jaarlijks toenemend aantal Europese instellingen. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 40.

Op 30 juni 2019 heeft Aedifica 744 miljoen € (2018: 742 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 1.404 miljoen € aan bevestigde bankfinancieringen. Het beschikbare saldo, 660 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2019/2020 te financieren. In het financieel plan voor het boekjaar 2019/2020 werden totale netto-investeringen opgenomen ten bedrage van ca. 535 miljoen €. Het betreft voornamelijk betalingen in het kader van de pipeline van ontwikkelingsprojecten (ca. 260 miljoen €), betalingen in het kader van de acquisities die werden aangekondigd sinds 1 juli 2019 (60 miljoen €) en bijkomende hypothetische investeringen voor een bedrag van 215 miljoen €.

Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren. Binnen dat kader heeft Aedifica in 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV's en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is een risico van stijging van de kredietmarges mogelijk na vervaldatum van die kredietlijnen.

Tevens loopt Aedifica een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (convenanten) niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond van 60% niet overschrijdt en dat de EBITDA groter dient te zijn dan tweemaal de netto financiële lasten. Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in die contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ('cross-default' clauses). Hoewel, volgens de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op die basis redelijkerwijs

zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap geen controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Op 30 juni 2019 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 562 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 133 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 163 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 5 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (2018: 500 miljoen € hoofdsom en 6 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven:

Op 30 juni 2019 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-2.432	-14.092	-3.844	-20.369
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-3.456	-14.710	-9.091	-27.257

Op 30 juni 2018 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.359	-10.986	-3.414	-17.760
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2.121	-8.008	-7.372	-17.501

3. Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Op 30 juni 2019 zijn de bedragen die in euro werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, voor 98% (95% op 30 juni 2018) ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Met inbegrip van de kredietlijnen in Britse pond bedraagt het indekkingspercentage 78%.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Die verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2019/2020 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 5,8 miljoen € (op 30 juni 2020) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 1,7 miljoen € bedragen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag). De indekkingen kunnen voor lange periodes worden afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post van de balans getiteld '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'). Een sensibele analyse wordt gegeven in toelichting 33.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van 'increased costs' clausules die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clausules laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen, o.a. indien die banken door hun toezichhoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep. Dat kan echter niet worden gezien als een garantie voor de toekomst.

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dat tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten, met dien verstande dat het tegenpartijrisico niet kan worden uitgesloten en dat het falen van één of meer van de tegenpartijen van Aedifica een negatieve impact kan hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoring Clausules en Clausules van belangrijke verandering van omstandigheden ('MAC'-clausules of 'material adverse changes') die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden.

Aedifica heeft een bankrelatie met de banken die in toelichting 40 vermeld zijn. De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis, KBC en Banque Européenne du Crédit Mutuel.

5. GBP/EUR-wisselkoersrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone en ook in Britse pond sinds de aankoop van de Britse portefeuille op 1 februari 2019.

Toekomstige wisselkoersschommelingen kunnen de waarde van de vastgoedinvesteringen in het Verenigd Koninkrijk, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica, uitgedrukt in euro, beïnvloeden. Een wijziging van 0,10 van de GBP/EUR-wisselkoers heeft een impact van ca. 55,5 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, van ca. 3,4 miljoen € op de huurinkomsten van de Groep en van ca. 1,8 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep.

De aanschaffingsprijs van de zorgportefeuille in het Verenigd Koninkrijk werd in Britse ponden uitgedrukt. Om het wisselkoersrisico als gevolg van deze overname te beperken, sloot Aedifica termijncontracten waarin de wisselkoers van de euro ten opzichte van het Britse pond werd vastgelegd. Bovendien sloot Aedifica een deel van haar overbruggingskredietovereenkomst af in Britse ponden. Dit deel van de overbruggingsfinanciering in Britse ponden (150 miljoen £) vormt een gedeeltelijke natuurlijke afdekking van wisselkoersschommelingen op de balans en beperkt de impact op de schuldratio. Het GBP-gedeelte van de overbruggingskredietovereenkomst, dat een looptijd van twaalf maanden vanaf 21 december 2018 heeft, zal geherfinancierd worden door middel van een nieuwe langetermijnfinancieringsovereenkomst die eveneens in GBP zal worden aangegaan.

Er wordt een actief afdekkingsbeleid gevoerd om het GBP/EUR-wisselkoersrisico en de invloed ervan op het resultaat van Aedifica te beperken, indien en wanneer dat nodig wordt geacht. Dat afdekkingsbeleid houdt onder andere rekening met de volatiliteit van de wisselkoers die regelmatig wordt opgevolgd en de kosten van de afdekking (die zelf afhankelijk is van verschillende elementen). Een actief afdekkingsbeleid kan het wisselkoersrisico echter niet volledig uitsluiten en de Vennootschap blijft er dus aan blootgesteld. Indien de evolutie van de wisselkoers niet zou worden afgedekt, dan zou de Vennootschap kunnen worden blootgesteld aan lagere huurinkomsten en hogere kosten, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

6. Risico van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Die budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan programmerings- of manipulatiefouten blootgesteld kan zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldratio) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de prestaties van de Vennootschap en het vertrouwen dat ze van de markten geniet, beïnvloeden.

Bovendien kan blijken dat eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn, aangezien de omstandigheden kunnen evolueren. Ook berusten de financiële vooruitzichten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

Toelichting 45: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

1.1 Renovatie van woonzorgcentrum Plantijn in Kapellen (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica zich ertoe verbonden bepaalde renovatiewerken aan het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.2 Uitbreiding van woonzorgcentrum Aux Deux Parcs in Jette (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.3 Uitbreiding van woonzorgcentrum Kasteelhof in Dendermonde (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van een assistentiewoningencomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.4 Uitbreiding van woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van woonzorgcentrum 't Hoge (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum met een nieuw complex van 12 assistentiewoningen te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.5 Renovatie van woonzorgcentrum Frohnau in Berlijn (Duitsland)

Aedifica Luxemburg IV SCS heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.6 Renovatie van woonzorgcentrum Residenz Zehlendorf in Berlijn (Duitsland)

Aedifica Luxemburg VI SCS heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 6 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.7 Bouw van zorgresidentie LTS Winschoten in Winschoten (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Winschoten (Nederland) te financieren voor een budget van ca. 13 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Stichting Oosterlengte. De werken zijn in uitvoering.

1.8 Renovatie van rustoord Seniorenresidenz Laurentiusplatz in Wuppertal-Elberfeld (Duitsland)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het rustoord te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.9 Uitbreiding van woonzorgcentrum De Duinpieper in Oostende (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden bepaalde uitbreidings- en renovatiewerken aan het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.10 Verwerving van een woonzorgcentrum in Mechelen (België)

Aedifica heeft een akkoord met het oog op de verwerving (na voltooiing van de bouwwerken) van een nieuw woonzorgcentrum gelegen te Mechelen. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 12 miljoen € bedragen. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.11 Uitbreiding van woonzorgcentrum Uilenspiegel in Genk (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van een assistentiewoningencomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.12 Uitbreiding van woonzorgcentrum Sorgvliet in Linter (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van bijkomende kamers en een assistentiewoningencomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.13 Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw en acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Leeuwarden (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft een samenwerkingsovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten voor de bouw en acquisitie van een gebouw met seniorenappartementen in Leeuwarden (Nederland). Het door Aedifica Nederland BV te financieren budget bedraagt ca. 20 miljoen € (terrein inbegrepen). Het gebouw zal worden uitgebaat door Stichting Rendant.

1.14 Bouw van een site van huisvesting voor senioren in Heerenveen (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft een grondpositie in Heerenveen verworven en heeft zich ertoe verbonden de bouw van een site van huisvesting voor senioren te financieren voor een budget van ca. 20 miljoen €. De site zal worden uitgebaat door Stichting Rendant. De werken zijn in uitvoering.

1.15 Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van 10 zorgcampussen in Duitsland

Aedifica heeft een samenwerkingsovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met Specht Gruppe voor de bouw en acquisitie van tien zorgcampussen in verschillende deelstaten in het noorden van Duitsland. Het door Aedifica te financieren totale budget bedraagt op heden ca. 131 miljoen € (terreinen inbegrepen).

1.16 Bouw van twee zorgcampussen in Kaltenkirchen en Schwerin (Duitsland)

In uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (punt 1.15 hierboven) heeft Aedifica in een eerste fase, via de overname van de controle over de vennootschap Projektgesellschaft Specht Gruppe Eins mbH (thans Aedifica Residenzen 1 GmbH) door Aedifica Invest NV, grondposities verworven in Kaltenkirchen en Schwerin. Aedifica heeft op dezelfde datum overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft mbH (een onderneming van Specht Gruppe) voor de bouw van twee zorgcampussen op die grondposities. De werken zullen door Aedifica gefinancierd worden voor een budget van ca. 26 miljoen €. De sites zullen worden uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.17 Bouw van vier zorgcampussen in Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp en Beverstedt (Duitsland)

In uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (punt 1.15 hierboven) heeft Aedifica in een tweede fase, via de overname van de controle over de vennootschap Projektgesellschaft Specht Gruppe Zwei mbH (thans Aedifica Residenzen 2 GmbH) door Aedifica Invest NV, grondposities verworven in Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp en Beverstedt. 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. 66 miljoen €. De sites zullen worden uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.18 Renovatie van verpleeghuis De Merenhoef in Maarssen (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de renovatie van het verpleeghuis te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. Het gebouw wordt uitgebaat door Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg. De werken zijn in uitvoering.

1.19 Verwerving van woonzorgcentrum Seniorenzentrum Weimar in Weimar (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een nieuw woonzorgcentrum na voltooiing van de bouwwerken. Het gebouw zal worden uitgebaat door de Azurit-groep. De aanschaffingswaarde bedraagt ca. 16 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.20 Bouw van zorgresidentie Sorghuys Tilburg in Berkel-Enschot (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Berkel-Enschot te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door de Ontzorgd Wonen Groep, in samenwerking met Boeiend Huys Ouderenzorg. De werken zijn in uitvoering.

1.21 Bouw van verpleeghuis Verpleegcentrum Scheemda in Scheemda (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuw verpleeghuis in Scheemda te financieren voor een budget van ca. 4 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Stichting Oosterlengte. De werken zijn in uitvoering.

1.22 Uitbreiding van woonzorgcentrum Residentie van de Vrede in Evere (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum in Evere te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.23 Afwerking van zorgvastgoedsite De Statenhof in Leiden (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de afwerking van de zorgvastgoedsite in Leiden te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.24 Renovatie van zorgvastgoedsite Residentie Sibelius in Oss (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de renovatiewerken aan de zorgvastgoedsite in Oss te financieren voor een budget van ca. 9 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.25 Renovatie van zorgvastgoedsite Residentie Boldershof in Amersfoort (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de renovatiewerken aan de zorgvastgoedsite in Amersfoort te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.26 Bouw van zorgvastgoedsite Het Gouden Hart Harderwijk in Harderwijk (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgvastgoedsite in Harderwijk te financieren voor een budget van ca. 7 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door de groep Het Gouden Hart. De werken zijn in voorbereiding.

1.27 Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Tharandt en Rabenau (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van twee zorgvastgoedsites (Seniorenwohnpark Hartha in Tharandt en Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde in Rabenau). De gebouwen worden uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De totale aankoop prijs bedraagt ca. 18 miljoen €.

1.28 Bouw van een zorgresidentie in Zwolle (Nederland)

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

1.29 Acquisitie van twee rustoorden in Chemnitz en Leipzig (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van twee rustoorden in exploitatie (Haus Steinbachhof in Chemnitz, uitgebaat door Casa Reha (deel van de Korian-groep), en Seniorenhaus Wiederitzsch in Leipzig, uitgebaat door de Convivo-groep). De totale aankoop prijs bedraagt ca. 23 miljoen €.

1.30 Bouw van een zorgvastgoedsite in Plauen (Duitsland)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een zorgvastgoedsite in Plauen te financieren (Pflegecampus Plauen, die zal worden uitgebaat door de Aspida-groep) voor een budget van ca. 11 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.31 Uitbreiding van woonzorgcentrum 't Spelthof in Binkom (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden bepaalde uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 6 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.32 Renovatie van rustoord Cowdray Club in Aberdeen (Verenigd Koninkrijk)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de herontwikkeling van het rustoord te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.33 Renovatie van negen rustoorden in het Verenigd Koninkrijk

Aedifica heeft zich ertoe verbonden bepaalde renovatie werken aan negen verschillende rustoorden die worden uitgebaat door Maria Mallaband Care Group (Ashmead, Blenheim, Coplands, Eltandia Hall, Heritage, Kings Court, Knights Court, River View, The Windmill) te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.34 Renovatie van rustoord Bessingby Hall in Ruislip (Verenigd Koninkrijk)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden bepaalde renovatiewerken aan het rustoord te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.35 Prijsaanpassing ('earn out')

Bij sommige acquisities is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald in functie van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de betaling van een 'earn out' na voltooiing van de bouw van een zorginstelling binnen het door Aedifica toegekende maximumbudget.

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de haar wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden op volgende onroerende goederen verleend: SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa, Seniorenresidenz Mathilde, Die Rose im Kalletal, Seniorenresidenz Klosterbauerschaft, Senioreneinrichtung Haus Matthäus, Bonifatius Seniorenzentrum, Senioreneinrichtung Haus Elisabeth, Seniorenresidenz Am Stübchenbach en Seniorenresidenz Kierspe.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

In het algemeen verkrijgt Aedifica vanwege de overdragers van aandelen van vastgoedvennootschappen garanties met betrekking tot de activa en passiva van de vennootschappen die zij verwerft.

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

Over het algemeen verkrijgt Aedifica in het kader van de verhuring van haar gebouwen huurgaranties die beantwoorden aan de marktgebruiken en de ter zake geldende wetgeving, in de vorm van bankgaranties of geblokkeerde rekeningen, en in sommige gevallen van borgstellingen.

3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Bij acquisities, inbrengen in natura, fusies en splitsingen bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

4. Overige

4.1 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters/huurders van de zorgvastgoedsites. Aedifica beschikt over verschillende voorkeurrechten in het kader van de erfpachtovereenkomsten/huurovereenkomsten die gesloten werden met de uitbaters van de zorgvastgoedsites.
- Verkoop- en aankoopopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen). In bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

Toelichting 46: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERWERVINGEN	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen ^o (in miljoen €)	Rechtspersonen-register	Verwervingsdatum ^{oo}	Wijze van integratie
Aedifica Residenzen 1 GmbH	Zorgvastgoed	4	HRB112641	11/07/2018	Verwerving van aandelen
Sorghuys Tilburg	Zorgvastgoed	1	-	17/07/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Azurit Seniorenzentrum Sonneberg	Zorgvastgoed	9	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula I	Zorgvastgoed	4	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula II	Zorgvastgoed	2	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	Zorgvastgoed	7	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Nieuw Heerenhage	Zorgvastgoed	2	-	26/09/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Verpleegcentrum Scheemda	Zorgvastgoed	1	-	27/09/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Haus Nobilis	Zorgvastgoed	8	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Alba	Zorgvastgoed	3	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Concolor	Zorgvastgoed	8	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Arche	Zorgvastgoed	1	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Leopoldspark	Zorgvastgoed	1	-	1/10/2018	Verwerving van gebouw
De Statenhof	Zorgvastgoed	8	-	5/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
De Statenhof hoogbouw	Zorgvastgoed	5	-	5/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Residentie Sibelius	Zorgvastgoed	15	-	5/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Residentie Boldershof	Zorgvastgoed	6	-	5/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Residentie Verlien BVBA	Zorgvastgoed	20	0835.346.380	08/10/2018	Verwerving van aandelen
Residentie van de Vrede NV	Zorgvastgoed	14	0437.639.056	08/10/2018	Verwerving van aandelen
HGH Harderwijk	Zorgvastgoed	3	-	26/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Kening State	Zorgvastgoed	11	-	13/12/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Buitenheide BVBA	Zorgvastgoed	18	0821.165.673	14/12/2018	Verwerving van aandelen
Stepping Stones Zwolle	Zorgvastgoed	1	-	18/12/2019	Verwerving van aandelen
CHAPP Nominee Ltd (Nr.1 and Nr.2) ^{ooo}	Zorgvastgoed	64	109.056	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Alexander Court) Ltd	Zorgvastgoed	7	123.677	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Heritage) Ltd	Zorgvastgoed	14	123.684	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Beech Court) Ltd	Zorgvastgoed	4	123.678	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Kings Court) Ltd	Zorgvastgoed	5	123.698	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Green Acres) Ltd	Zorgvastgoed	4	123.696	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Springfields) Ltd	Zorgvastgoed	6	123.687	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Ashwood) Ltd	Zorgvastgoed	5	123.701	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Fountains) Ltd	Zorgvastgoed	6	123.683	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Blenheim) Ltd	Zorgvastgoed	6	123.679	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Chatsworth) Ltd	Zorgvastgoed	5	123.697	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Coplands) Ltd	Zorgvastgoed	11	123.681	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Moorlands) Ltd	Zorgvastgoed	6	123.695	1/02/2019	Verwerving van aandelen

Patient Properties (Knights Court) Ltd	Zorgvastgoed	9	123.685	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Clarendon) Ltd	Zorgvastgoed	3	123.703	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (River View) Ltd	Zorgvastgoed	12	123.686	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Coniston) Ltd	Zorgvastgoed	7	123.702	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Ashmead) Ltd	Zorgvastgoed	13	123.676	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Derwent) Ltd	Zorgvastgoed	5	123.700	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Eltandia) Ltd	Zorgvastgoed	8	123.682	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Windmill) Ltd	Zorgvastgoed	3	123.699	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Patient Properties (Brook House) Ltd	Zorgvastgoed	6	123.680	1/02/2019	Verwerving van aandelen
AED Oak Acquisitions (Jersey) Ltd	Zorgvastgoed	11	124.286	1/02/2019	Verwerving van aandelen
AED Oak Acquisitions (Ottery) Ltd	Zorgvastgoed	1	125.192	1/02/2019	Verwerving van aandelen
AED Oak 1 Ltd and AED Oak 2 Ltd ****	Zorgvastgoed	271	122.233	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Maple Court Nursing Home Ltd	Zorgvastgoed	8	07295828	1/02/2019	Verwerving van aandelen
Seniorenheim J.J. Kaendler	Zorgvastgoed	4	-	1/02/2019	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Pflegecampus Plauen	Zorgvastgoed	2	-	15/04/2019	Verwerving van gebouw
Rembertus	Zorgvastgoed	4	-	15/04/2019	Verwerving van gebouw
SARA Seniorenresidenz	Zorgvastgoed	11	-	13/05/2019	Verwerving van gebouw
Aedifica Residenzen 2 GmbH	Zorgvastgoed	10	HRB115795	20/05/2019	Verwerving van aandelen
Rietdijk	Zorgvastgoed	0	-	27/05/2019	Verwerving van gebouw
Haus am Jungfernstieg	Zorgvastgoed	6	-	29/05/2019	Verwerving van gebouw
Hof van Bremdael NV	Zorgvastgoed	7	0446.5132.69	20/06/2019	Verwerving van aandelen
Meldestraat	Zorgvastgoed	3	-	20/06/2019	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
TOTAAL		699			

° 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.

°°° CHAPP Nominee Nr.1 Ltd (opgericht in Jersey) en CHAPP Nominee Nr.2 Ltd (opgericht in Jersey) als genomineerden van CHAPP Ltd Partnership handelend via haar algemene partner CHAPP GP Ltd.

°°°° AED Oak 1 Ltd. en AED Oak 2 Ltd. treden samen op als aandeelhouder van Quercus Healthcare Property Unit Trust. De juridische eigendom van de onroerende goederen ligt bij de Quercus-dochtervennootschappen: Quercus (Nursing Homes) Ltd, Quercus Nursing Homes 2010 (D) Ltd, Quercus Nursing Homes 2010 (C) Ltd, Quercus (Nursing Homes Nr. 2) Ltd, Quercus Nursing Homes 2001 (B) Ltd, Quercus Nursing Homes 2001 (A) Ltd en Quercus Homes 2018 Ltd.

Al die operaties worden in het beheersverslag gedetailleerd toegelicht.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERKOPEN	Bedrijfssegment	Verkoopprijs	Datum van verkoop
		(in miljoen €)	
Assistentiewoningen gelegen Jan Hammeneckerlaan 4-4A te 3200 Aarschot (België)	Zorgvastgoed	4	17/12/2018
Bedrijfstak (Immobie) van 768 appartementen (266 gemeubelde et 502 niet-gemeubelde) °	Appartementsgebouwen	99	27/03/2019
Hotel Martin's Brugge	Hotels	29	14/06/2019
Klooster Hotel	Hotels	21	14/06/2019
Eburon Hotel	Hotels	5	14/06/2019
Eurotel Hotel	Hotels	2	14/06/2019
Ecu Hotel	Hotels	3	14/06/2019
Carbon Hotel	Hotels	7	14/06/2019
TOTAAL		170	

° De verkoopprijs met betrekking tot de verkoop van 75% van de aandelen in Immo NV (de vennootschap waarin de 768 appartementen werden ingebracht) bedraagt 99 miljoen €.

Toelichting 47: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

(x 1.000 €)	2019	2018
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4	-11
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-6.577	-1.332
Subtotaal	-6.581	-1.343
Andere	-723	-814
TOTAAL	-7.304	-2.157

De lijn 'Andere' vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde van de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 32 en 56).

Toelichting 48: 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 voornaamste bedrijfsleiders, daarmee worden de leden van de raad van bestuur en het directiecomité bedoeld (3.327 k€ voor het boekjaar 2018/2019 en 2.933 k€ voor het boekjaar 2017/2018).

(x 1.000 €)	2019	2018
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	3.096	2.700
Vergoedingen na uitdiensttreding	188	193
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	43	40
Totaal	3.327	2.933

Toelichting 49: Gebeurtenissen na balansdatum

- **Acquisitie van een woonzorgcentrum in Apeldoorn (provincie Gelderland, Nederland)**

Op 9 juli 2019 heeft Aedifica Nederland 2 BV het woonzorgcentrum **Rumah Saya** in Apeldoorn verworven. De site biedt plaats aan 70 senioren met hoge zorgbehoeften. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 10 miljoen €. De nieuwe huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met Stichting Nusantara Zorg, is een niet-opzegbare triple net langetermijnhuurovereenkomst van 15 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.
- **Acquisitie en herontwikkeling van twee zorgvastgoedsites in Roermond (provincie Limburg, Nederland)**

Op 9 juli 2019 heeft Aedifica Nederland 2 BV twee sites in Roermond verworven die herontwikkeld zullen worden tot moderne woonzorglocaties. De werken aan beide sites zullen binnenkort starten en worden naar verwachting in de loop van 2020 opgeleverd. Na oplevering van de werken zal **Residentie La Tour** een capaciteit hebben van 30 appartementen die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag, en **Villa Casimir** een capaciteit voor 20 senioren met hoge zorgbehoeften. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 12 miljoen € (ca. 4 miljoen € voor de grondposities en ca. 8 miljoen € voor de werken). Voor beide sites werden nieuwe, niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar gesloten met de Ontzorgd Wonen Groep. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.
- **Voorwaarden vervuld voor de acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland (deelstaat Saksen)**

De op 12 december 2018 en 26 februari 2019 aangekondigde acquisities van vier zorgvastgoedsites in de Duitse deelstaat Saksen werden op 8 en 9 juli 2019 voltooid, nadat aan alle gebruikelijke voorwaarden werd voldaan. Het gaat om **Haus Steinbachhof** (Chemnitz), **Seniorenhaus Wiederitzsch** (Leipzig), **Seniorenwohnpark Hartha** (Tharandt) en **Zur alten Linde** (Rabenau). De conventionele aanschaffingswaarde van de vier sites bedraagt in totaal ca. 40 miljoen €. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.
- **Acquisitie en herontwikkeling van een zorgresidentie in Súdwest-Fryslân (provincie Friesland, Nederland)**

Op 7 augustus 2019 heeft Aedifica Nederland 2 BV een site in Súdwest-Fryslân verworven die herontwikkeld zal worden tot een moderne woonzorglocatie. De werken zullen binnenkort starten en worden naar verwachting in de loop van 2020 opgeleverd. Na oplevering van de werken zal zorgresidentie **Vinea Domini** een capaciteit hebben van 27 eenheden, waarvan 25 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften en 2 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 4 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 3 miljoen € voor de werken). Voor deze site werd een nieuwe, niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar gesloten met de Ontzorgd Wonen Groep. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.
- **Oplevering van een zorgcampus in Schwerin (deelstaat Mecklenburg-Voor-Pommeren, Duitsland)**

Op 15 augustus 2019 vond de oplevering plaats van zorgcampus **Seniorenquartier Schwerin** in Schwerin, de tweede oplevering die voortvloeit uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe. Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 87 eenheden en wordt uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 12 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 11 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%.
- **Acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite in Wurzen (deelstaat Saksen, Duitsland)**

Op 21 augustus 2019 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van **Seniorenhaus Lessingstrasse**, een te bouwen zorgvastgoedsite in Wurzen. De bouwwerken zijn reeds gestart en zullen naar verwachting eind 2020 afgerond worden. Na oplevering van de werken zal de site een capaciteit hebben van 73 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. Door enkele specifieke voorwaarden die gekoppeld zijn aan deze transactie, zal de site aan de portefeuille worden toegevoegd in de loop van het derde kwartaal van 2021. Op dat moment zal Aedifica de koopprijs betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 7 miljoen €. Voor deze site werd een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar gesloten met Seniorenhaus Lessingstrasse GmbH. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 5,5% bedragen.
- **Oplevering van renovatiewerken aan een rustoord in Aberdeen (Schotland, Verenigd Koninkrijk)**

Op 23 augustus 2019 vond de oplevering plaats van de renovatiewerken aan rustoord **Cowdray Club** in Aberdeen. De site heeft een capaciteit van 35 eenheden en wordt uitgebaat door Renaissance Care. Aedifica's investering bedraagt ca. 3 miljoen €. De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement na oplevering van de werken bedraagt ca. 7%.
- **Acquisitie van een portefeuille van vijf zorgvastgoedsites in Hoogeveen (provincie Drenthe, Nederland)**

Op 28 augustus 2019 heeft Aedifica Nederland BV een portefeuille van vijf zorgvastgoedsites in Hoogeveen verworven (**Wolfsbos, De Vecht, De Kaap, Krakeel** en **WZC Beatrix**). De vijf sites hebben een totale capaciteit van 340 eenheden, waarvan 242 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften (intramuraal) en 98 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (extramuraal). De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt in totaal 44 miljoen €. De nieuwe huurovereenkomsten in deze portefeuille die gesloten werden met de Noord Nederlandse Coöperatie van Zorgorganisaties (NNCZ) zijn geïndexeerde niet-opzegbare double net langetermijnhuurovereenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende duur (WAULT) van ca. 26 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

Toelichting 50: Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

(x 1.000 €)	2019	2018
Nettoresultaat	90.689	63.357
Afschrijvingen	507	798
Waardeverminderingen	24	55
Andere niet-geldelijke kosten	-1.390	4.702
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-10.584	-790
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.117	-12.696
Afrondingsverschil	0	-1
Gecorrigeerd resultaat	64.129	55.425
Noemer ^o (in aandelen)	19.365.386	18.200.829
GE Corrigeerd Resultaat per Aandeel^o (in € per aandeel)	3,31	3,05

^o Rekening houdend met het recht op dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

Toelichting 51: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint-ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 114 en 165 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen. Voor de dochterondernemingen die vorig jaar al aanwezig waren (Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Asset Management GmbH, Aedifica Project Management GmbH, Schloss Bensberg Management GmbH, Aedifica Residenzen Nord GmbH, Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS, Aedifica Luxemburg III SCS, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SCS en Aedifica Nederland BV), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2018, met uitzondering van Immo NV waar de participatie werd afgebouwd van 100% naar 25%, en de Belgische dochtervennootschappen (VSP NV, VSP Kasterlee NV, Het Seniorenhof NV, Companie Immobilière Beerzelhof NV, Avorum NV, Coham NV, Residentie Sorgvliet BVBA, WZC Arcadia BVBA en Dujofin BVBA), die werden geïntegreerd in Aedifica NV.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV ^o	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100
Aedifica Invest Brugge NV ^o	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100
Immo NV ^o	België	Geassocieerde vennootschap	0697.566.095	25
Aedifica Asset Management GmbH ^{oo}	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB100562	100
Aedifica Project Management GmbH ^{oo}	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB111389	100
Schloss Bensberg Management GmbH ^{oooo}	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB47122	100
Aedifica Residenzen Nord GmbH ^{oo}	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB110850	94
Aedifica Residenzen 1 GmbH ^{oo}	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB112641	94
Aedifica Residenzen 2 GmbH ^{oo}	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB115795	94
Aedifica Luxemburg I SCS ^{ooo}	Luxemburg	Dochtervennootschap	B128048	94
Aedifica Luxemburg II SCS ^{ooo}	Luxemburg	Dochtervennootschap	B139725	94
Aedifica Luxemburg III SCS ^{ooo}	Luxemburg	Dochtervennootschap	B143704	94
Aedifica Luxemburg IV SCS ^{ooo}	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117441	94
Aedifica Luxemburg V SCS ^{ooo}	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117445	94
Aedifica Luxemburg VI SCS ^{ooo}	Luxemburg	Dochtervennootschap	B132154	94
Aedifica Nederland BV ^{ooo}	Nederland	Dochtervennootschap	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV ^{ooo}	Nederland	Dochtervennootschap	75102099	100
Residentie Verlien BVBA ^o	België	Dochtervennootschap	0835.346.380	100
Residentie van de Vrede NV ^o	België	Dochtervennootschap	0437.639.056	100
Buitenheide BVBA ^o	België	Dochtervennootschap	0821.165.673	100
Bremdael Invest CVOA ^o	België	Dochtervennootschap	0860.743.653	100
Hof van Bremdael NV ^o	België	Dochtervennootschap	0446.5132.69	100
CHAPP Acquisition Ltd ^{oooo}	Jersey	Dochtervennootschap	124667	100
CHAPP Holdings Ltd ^{oooo}	Jersey	Dochtervennootschap	109055	100
CHAPP GP Ltd ^{oooo}	Jersey	Dochtervennootschap	109054	100
CHAPP Ltd Partnership ^{oooo}	Jersey	Dochtervennootschap	1500	100
CHAPP Nominee Nr. 1 Ltd ^{oooo}	Jersey	Dochtervennootschap	109056	100
CHAPP Nominee Nr. 2 Ltd ^{oooo}	Jersey	Dochtervennootschap	111460	100

Patient Properties (Holdings) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	122972	100
Patient Properties (Alexander Court) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123677	100
Patient Properties (Heritage) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123684	100
Patient Properties (Beech Court) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123678	100
Patient Properties (Kings Court) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123698	100
Patient Properties (Green Acres) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123696	100
Patient Properties (Springfields) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123687	100
Patient Properties (Ashwood) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123701	100
Patient Properties (Fountains) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123683	100
Patient Properties (Blenheim) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123679	100
Patient Properties (Chatsworth) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123697	100
Patient Properties (Coplands) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123681	100
Patient Properties (Moorlands) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123695	100
Patient Properties (Knights Court) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123685	100
Patient Properties (Clarendon) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123703	100
Patient Properties (River View) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123686	100
Patient Properties (Coniston) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123702	100
Patient Properties (Ashmead) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123676	100
Patient Properties (Derwent) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123700	100
Patient Properties (Eltandia) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123682	100
Patient Properties (Windmill) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123699	100
Patient Properties (Brook House) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123680	100
AED Oak Acquisitions (Jersey) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	124286	100
AED Oak Acquisitions (Ottery) Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	125192	100
AED Oak 1 Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	122233	100
AED Oak 2 Ltd °°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	122234	100
AED Maple Holdings Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	10978016	100
Maple Court Nursing Home Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	07295828	100
Quercus (Nursing Homes) Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	03672911	100
Quercus (Nursing Homes Nr.2) Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	03852950	100
Quercus Homes 2018 Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	11278772	100
Quercus Nursing Homes 2001 (A) Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	04181617	100
Quercus Nursing Homes 2001 (B) Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	04181611	100
Quercus Nursing Homes 2010 (C) Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	07193610	100
Quercus Nursing Homes 2010 (D) Ltd °°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	07193618	100

° Gevestigd Belliardstraat 40 te 1040 Brussel (België).

°° Gevestigd Mainzer Landstr. 46 te 60325 Frankfurt am Main (Duitsland).

°°° Gevestigd Rue Guillaume J. Kroll 7 te 1882 Luxemburg (Luxemburg).

°°°° Gevestigd Herengracht 466 te 1017 CA Amsterdam (Nederland).

°°°°° Gevestigd Im Schloßpark 10 te 51429 Bergisch-Gladbach (Duitsland).

°°°°°° Gevestigd 44 Esplanade te St. Helier, JE4 9WG (Jersey).

°°°°°°° Gevestigd 35 Great St. Helen's te Londen, EC3A 6 AP (Verenigd Koninkrijk).

°°°°°°°° Gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België).

Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

(x 1.000 €)	2019	2018
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	956.475	824.996
Aanpassingen	-68.317	-43.547
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	888.158	781.449
Totaal activa	2.386.127	1.766.643
Aanpassingen	-117	-1.692
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	2.386.010	1.764.951
Schuldgraad (in %)	37,2%	44,3%
STATUTAIRE UITKERINGSRATIO		
Gecorrigeerd statutair resultaat	64.129	55.425
Voorgesteld dividend	54.223	45.502
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	85%	82%

Verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel activageheel vormen

Zie sectie 1.4 van het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV en Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd.

Toelichting 53: Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	2019	2018
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	39	38
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	419	191
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen (Aedifica NV)	61	15
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.) (Aedifica NV)	0	26
Belastingadviesopdrachten	0	7
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	252	0
TOTAAL	771	277

Toelichting 54: Uitgestelde belastingen

De op de balans geboekte uitgestelde belastingen zijn te wijten aan de acquisities van vastgoedbeleggingen in het buitenland.

Ze vloeien voort uit het tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van de gebouwen in kwestie.

De bewegingen van uitgestelde belastingen zien eruit als volgt (zie ook toelichting 24):

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2017	1.208	-4.306
Herkomsten	699	350
Afwikkelingen	-2.225	-1.338
Wijzigingen in de consolidatiekring	318	-917
BOEKWAARDE OP 30/06/2018	0	-6.211

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2018	0	-6.211
Herkomsten	0	2.118
Afwikkelingen	0	-7.756
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	1
BOEKWAARDE OP 30/06/2019	0	-11.848

Toelichting 55: Reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen van de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

(x 1.000 €)	2019				2018	
	Categorie	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste activa						
Financiële vaste activa			307	307	1.888	1.888
a. Indekkingsinstrumenten	C	2	117	117	1.692	1.692
b. Andere	A	2	191	191	196	196
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	C	2	33.931	33.931	0	0
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	11.216	11.216	7.518	7.518
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	1.257	1.257	446	446
Kas en kasequivalenten	A	1	15.405	15.405	10.589	10.589
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden	A	2	-584.193	-591.522	-716.927	-723.793
<i>Andere langlopende financiële verplichtingen</i>						
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	C	2	-48.170	-48.170	-33.210	-33.210
b. Andere	A	2	-4.604	-4.604	-4.389	-4.389
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	-272.317	-272.317	-22.830	-22.830
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	-23.938	-23.938	-28.485	-28.485

De categorieën waarvan sprake volgen de classificatie zoals voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financieel actief of passief (inclusief debiteuren en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Actief of passief aangewezen aan reële waarde via het nettoresultaat;
- categorie C: Actief of passief verplicht gemeten aan reële waarde via het nettoresultaat.

De toegelaten indekkingsinstrumenten vallen in categorie C, met uitzondering van de indekkingsinstrumenten die voldoen aan de vereisten van hedge accounting (cfr. IFRS 9) waarbij de variaties in reële waarde via het eigen vermogen geboekt worden.

Toelichting 56: Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS, Aedifica Luxemburg III SCS, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SCS en Aedifica Residenzen Nord GmbH in handen van derden (6% van het kapitaal) over te nemen indien die derden hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere' (zie toelichtingen 32 en 47).

Toelichting 57: Alternatieve prestatimaatstaven (Alternative Performance Measures – APM)

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

Toelichting 57.1: Vastgoedbeleggingen

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

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

Toelichting 57.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	2019	2018
Huurinkomsten	118.413	91.677
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-45.944	-20.173
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	72.469	71.504

Toelichting 57.3: Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

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

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

30 juni 2019

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	106.545	7.822	4.058	0	-12	118.413
Nettohuurresultaat (b)	106.520	7.836	4.028	0	-12	118.372
Vastgoedresultaat (c)	106.365	7.213	4.045	0	-12	117.611
Operationeel vastgoedresultaat (d)	103.276	4.642	4.020	0	-12	111.926
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	103.049	4.693	4.010	-14.610	0	97.142
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						82%
Operationele kosten* (e)-(b)						21.230

30 juni 2018

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

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

Toelichting 57.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*

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

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

Toelichting 57.5: Rentevoet

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

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

In 2019 zou de gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c) met inbegrip van de commissie op de ongebruikte kredietlijnen (zie toelichting 23) 1,9% bedragen (2018: 2,2%).

In 2019 zou de gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* (b)/(c) met inbegrip van de commissie op de ongebruikte kredietlijnen (zie toelichting 23) 2,0% bedragen (2018: 2,2%).

Toelichting 57.6: Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

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

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

Toelichting 57.7: 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 (in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag). De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's:

- de EPRA Earnings* 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 en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. In het geval van Aedifica stemt de EPRA Earnings* perfect overeen met het resultaat vóór variaties in reële waarde, die de Vennootschap vroeger in haar financiële communicatie gebruikte. De EPRA Earnings* wordt berekend in toelichting 26 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).
- 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 moedervervenootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NAV* wordt berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.
- de EPRA NNNAV* 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 moedervervenootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NNNAV* wordt berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.
- de EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* en de EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het zijn globalisaties van de operationele kosten zoals door de EPRA wordt aanbevolen. De EPRA Cost Ratios* worden berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 58: Bedrijfscombinaties en overdrachten

Over de loop van het boekjaar 2018/2018 heeft de Groep de overdracht van de volgende bedrijfstak uitgevoerd:

- overdracht van 100% van de activa en passiva van de appartementsgebouwen-bedrijfstak naar een dochtervennootschap (Immobie NV) die aanvankelijk voor 100% gecontroleerd werd door Aedifica NV.

Naar aanleiding van de verkoop van 75% van de aandelen in Immobie NV (in twee fases, waarvan de tweede fase werd afgerond op 27 maart 2019), wordt die vennootschap niet langer geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode. Dat leidde tot de volgende balansmutaties op geconsolideerd niveau:

(x 1.000 €)	27 maart 2019
Goodwill	-1.856
Vastgoedbeleggingen	-221.627
Handelsvorderingen	-589
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-262
Overlopende rekeningen	-330
Kas en kasequivalenten	-257
Langlopende financiële schulden	89.802
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.326
Overlopende rekeningen	1.440
Netto verkocht activa	-131.353

Toelichting 59: Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures

Aedifica heeft op 1 juli 2018 de appartementsgebouwen-bedrijfstak ingebracht in een aparte vennootschap (Immobie NV) die aanvankelijk voor 100% gecontroleerd werd door Aedifica NV.

Aedifica NV heeft achteraf haar deelneming in Immobie NV gradueel verkocht (in twee fases) aan Primonial European Residential Fund:

- fase 1: verkoop van 50% (min één aandeel) in de loop van het tweede trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 31 oktober 2018 voor meer details);
- fase 2: verkoop van een bijkomende schijf van 25% (plus twee aandelen) in de loop van het derde trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 27 maart 2019 voor meer details).

Door de verkoop van fase 2 is Immobie NV geen perimetervennootschap meer en wordt ze geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

(x 1.000 €)	2019	2018
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	0	0
Verwerving van aandelen van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	0	0
Verkoop van aandelen die resulteert in de toepassing van de vermogensmutatiemethode (voordien volledig geconsolideerd)	32.797	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.330	0
Impact van dividenden op het eigen vermogen	-196	0
Andere	0	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	33.931	0



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica nv over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2019

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Aedifica NV (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat onze oordeel over de geconsolideerde balans op 30 juni 2019, de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het boekjaar dat afgesloten werd op 30 juni 2019 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 27 oktober 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 30 juni 2020. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV, die de geconsolideerd balans op 30 juni 2019 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 2.386.127 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 130.728 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 30 juni 2019 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van

toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



**Verslag van de commissaris van 4 september 2019 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Aedifica nv over het boekjaar
afgesloten op 30 juni 2019 (vervolg)**

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (97%) van de activa van de Groep.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de reële waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;

- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 29 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Groep heeft renteswaps (IRS) en opties (CAPs) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet en heeft in de loop van het boekjaar ook termijnwisselcontracten gehad om het risico op wisselkoersschommelingen af te dekken. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat en/of het eigen vermogen. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "*Financiële Instrumenten - opname en waardering*" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "*De waardering tegen reële waarde*". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve voor het deel van de IRS, waarvoor de Groep "hedge accounting" ("cash-flow hedging") toepast, dewelke toestaat dat het merendeel van de reële waarde-wijzigingen kan worden opgenomen onder de rubriek van het eigen vermogen ("Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Het controlerisico ligt in de waardering van deze derivaten en bij de toepassing van de "hedge accounting".



Verslag van de commissaris van 4 september 2019 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica nv over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2019 (vervolg)

- ▶ **Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:**
 - We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.
 - Voor de correcte toepassing van de "hedge accounting" hebben we de effectiviteitstests van de externe expert, die door de Groep werd ingezet, beoordeeld en we hebben het volume van de derivaten waarvoor "hedge accounting" toegepast wordt, vergeleken met het volume van de schulden tegen een variabele rentevoet geprojecteerd over de komende jaren, dit teneinde eventuele afdekkingoverschrijdingen te identificeren, die de toepassing van "hedge accounting" in gevaar kunnen brengen.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 33 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze verantwoordelijkheid omvat het implementeren van een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing,

van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;



Verslag van de commissaris van 4 september 2019 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica nv over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2019 (vervolg)

- Het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde

Jaarrekening, en of deze jaarrekening, de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.



**Verslag van de commissaris van 4 september 2019 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Aedifica nv over het boekjaar
afgesloten op 30 juni 2019 (vervolg)**

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2019,
- EPRA,

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de

werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en in de loop van ons mandaat zijn onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap en de Groep.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 4 september 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot

* Handelend in naam van een bvba

20JK0039

2. Verkorte statutaire jaarrekening 2018/2019

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet (www.aedifica.eu) of op aanvraag op de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV gegeven.

Verkorte statutaire resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2019	2018
I. Huurinkomsten	66.227	65.806
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-34	-83
Nettohuurresultaat	66.193	65.723
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	84
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.175	2.001
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.175	-2.001
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-12	-893
Vastgoedresultaat	66.181	64.914
IX. Technische kosten	-429	-1.400
X. Commerciële kosten	-1	-539
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-8	-136
XII. Beheerkosten vastgoed	-622	-1.051
XIII. Andere vastgoedkosten	35	-1.122
Vastgoedkosten	-1.025	-4.248
Operationeel vastgoedresultaat	65.156	60.666
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-11.249	-9.560
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	5.977	561
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	59.884	51.667
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10.584	790
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.117	12.696
XIX. Ander portefeuilleresultaat	1.147	-1.056
Operationeel resultaat	86.732	64.097
XX. Financiële opbrengsten	30.517	17.438
XXI. Netto-interestkosten	-16.836	-13.453
XXII. Andere financiële kosten	-7.448	-1.450
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.977	-1.344
Financieel resultaat	2.256	1.191
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	4.677	0
Resultaat voor belastingen	93.665	65.288
XXV. Vennootschapsbelasting	-2.976	-1.931
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-2.976	-1.931
Nettoresultaat	90.689	63.357
Gewoon resultaat per aandeel (€)	4,71	3,52
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	4,71	3,52

Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2019	2018
I. Nettoresultaat	90.689	63.357
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-9.619	-870
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	1.107	831
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	82.177	63.318

Verkorte statutaire balans

ACTIVA Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2019	2018
I. Vaste activa		
A. Goodwill	0	1.856
B. Immateriële vaste activa	407	292
C. Vastgoedbeleggingen	1.155.569	1.211.384
D. Andere materiële vaste activa	1.280	2.535
E. Financiële vaste activa	1.082.810	429.305
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Totaal vaste activa	2.240.066	1.645.372
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	4.070
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	7.668	4.818
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19.889	12.619
F. Kas en kasequivalenten	8.677	5.350
G. Overlopende rekeningen	1.035	480
Totaal vlottende activa	37.269	27.337
TOTAAL ACTIVA	2.277.335	1.672.709

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2019	2018
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN			
A.	Kapitaal	624.713	465.126
B.	Uitgiftepremies	565.068	297.569
C.	Reserves	106.675	97.333
	<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0
	<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	147.529	137.099
	<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-21.924	-23.129
	<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	-16.436
	<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	-17.659
	<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0
	<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-1.694	-996
	<i>m. Andere reserves</i>	796	-1.957
	<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	25.919	20.411
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	90.689	63.357
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.387.145	923.385
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	547.825	665.713
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	532.858	665.713
	<i>c. Autres</i>	14.967	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	47.425	33.209
	<i>a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	47.425	33.209
	<i>b. Andere</i>	0	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.126	3.190
Totaal langlopende verplichtingen		599.376	702.112
II. Kortlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	271.192	20.058
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	171.192	20.058
	<i>c. Autres</i>	100.000	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.325	24.362
	<i>a. Exit taks</i>	500	141
	<i>b. Andere</i>	15.825	24.221
E.	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F.	Overlopende rekeningen	3.297	2.792
Totaal kortlopende verplichtingen		290.814	47.212
TOTAAL VERPLICHTINGEN		890.190	749.324
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.277.335	1.672.709

Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	2017	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 af- rondings- verschil	2018
Kapitaal	459.231	0	5.895	0	0	0	0	465.126
Uitgiftepremies	287.194	0	10.376	0	0	0	-1	297.569
Reserves	74.810	0	0	0	-40	22.562	1	97.333
<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>	126.720	0	0	0	0	8.893	1.486	137.099
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-24.415	0	0	0	0	815	470	-23.130
<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>	-16.418	0	0	0	-40	22	0	-16.436
<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>	-23.712	0	0	0	0	6.053	0	-17.659
<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>	-213	0	0	0	0	-783	0	-996
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	-1.955	-1.955
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	12.848	0	0	0	0	7.562	0	20.410
Resultaat van het boekjaar	57.040	0	0	0	63.357	-57.040	0	63.357
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	878.275	0	16.271	0	63.317	-34.478	0	923.385

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	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 af- rondings- verschil	2019
Kapitaal	465.126	153.002	6.585	0	0	0	0	624.713
Uitgiftepremies	297.569	255.796	11.702	0	0	0	1	565.068
Reserves	97.333	0	0	0	-8.513	17.855	0	106.675
<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>	137.099	0	0	0	0	14.993	-4.564	147.528
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-23.130	0	0	0	0	-2.563	3.769	-21.924
<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	-8.513	-11	0	-24.960
<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>	-996	0	0	0	0	-698	0	-1.694
<i>m. Andere reserves</i>	-1.955	0	0	0	0	1.957	794	796
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	20.410	0	0	0	0	5.509	1	25.920
Resultaat van het boekjaar	63.357	0	0	0	90.690	-63.357	-1	90.689
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	923.385	408.798	18.287	0	82.177	-45.502	0	1.387.145

Verkorte statutaire resultaatverwerking

VOORGESTELDE VERWERKING	2019	2018
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
A. Nettoresultaat	90.689	63.357
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	20.381	12.345
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	21.119	14.203
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	10.584	790
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-4.854	-2.563
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-4	-11
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de 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 (-)		
- boekjaar	-3.973	-1.332
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de 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 (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	-4.746	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latencies met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-936	-698
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	3.599	1.957
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-408	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	51.303	44.340
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	2.920	1.162
Over te dragen resultaat	16.085	5.509
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	2019	2018
(x 1.000 €)		
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	624.713	465.126
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	565.068	297.569
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	179.231	152.092
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-26.778	-25.692
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-24.964	-16.447
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-22.964	-18.991
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latencies met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	4.395	0
Wettelijke reserve (+)	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1.298.701	853.657
Nettoactief	1.387.145	923.385
Dividenduitkering	-54.223	-45.502
Nettoactief na uitkering	1.332.922	877.883
Resterende marge na uitkering	34.221	24.226

Permanente documenten

1. Algemene inlichtingen

1.1 Maatschappelijke benaming (Artikel 1 van de statuten)

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming 'AEDIFICA'.

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV'), onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de 'Wet') alsook aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het 'koninklijk besluit') (hierna samen 'de GVV-wetgeving'). De maatschappelijke benaming van de Vennootschap en het geheel van de documenten die van haar uitgaan, bevatten de vermelding 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch recht' of 'OGVV naar Belgisch recht' of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De Vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van het artikel 438 van het Wetboek der Vennootschappen.

1.2 Maatschappelijke zetel – Administratieve zetel (Artikel 2 van de statuten)

De maatschappelijke en administratieve zetel is gevestigd te 1040 Brussel, Belliardstraat 40. De zetel kan worden overgebracht naar eender welke andere plaats in België mits naleving van de taalwetten in administratieve zaken bij louter besluit van de raad van bestuur, dewelke alle bevoegdheden heeft om de statutenwijziging die daaruit voortvloeit authentiek te laten vaststellen. De Vennootschap kan bij louter besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten, voor zover haar centrale administratie in België blijft behouden.

1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroof NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerincx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061.

Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA. Op 17 oktober 2014 werd Aedifica as GVV erkend door de FSMA.

1.4 Ondernemingsnummer

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501.

1.5 Duur (Artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6 Doel van de Vennootschap (Artikel 3 van de statuten)

De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de wet van 12 mei 2014 (onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-wetgeving);
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in artikel 4 van de wet van 12 mei 2014, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op vastgoed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV-wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

1.7 Verbodsbepalingen (Artikel 4 van de statuten)

De Vennootschap mag niet:

- optreden als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een vereniging voor vaste opneming of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimervenootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

1.8 Boekjaar (Artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar begint op **1 juli** van elk jaar en eindigt op **30 juni** van het volgende jaar. Aan het eind van elk boekjaar worden de boeken afgesloten en stelt de raad van bestuur de jaarrekening op. De jaarrekening bestaat uit de balans, de resultatenrekening en de bijlage die één geheel vormen. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap die de geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en het verslag van de commissaris bevatten, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld, conform de bepalingen die toepasselijk zijn op emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap en de jaarrekeningen worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

1.9 Algemene vergaderingen (Artikel 19 en 20 van de statuten)

De gewone algemene vergadering wordt gehouden op de **vierde dinsdag van de maand oktober om 15 uur**.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op het zelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag. De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur. Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen opgesteld en medegedeeld.

1.10 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, vennoot, gevestigd in 2 De Kleetlaan te 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de Vennootschap.

De erkende commissaris werd voor drie jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 27 oktober 2017 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 38.000 € excl. BTW per jaar.

1.11 Waarderingsdeskundige

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door zes onafhankelijke waarderingsdeskundigen, namelijk:

- Cushman & Wakefield Belgium NV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Christophe Ackermans, met zetel te Koningsstraat 197 te 1000 Brussel;
- Deloitte Consulting & Advisory CVBA, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Frédéric Sohet en mevrouw Patricia Lanoije, met zetel te Luchthaven Nationaal 1 J te 1930 Zaventem;
- CBRE GmbH, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Sandro Höselbarth en de heer Tim Schulte, met zetel te Hausvogteiplatz 10 te 10117 Berlijn;
- DTZ Zadelhoff VOF, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Paul Smolenaers en de heer Fabian Pouwelse, met zetel te Gustav Mahlerlaan 362-364 te 1082 ME Amsterdam;
- Savills Consultancy BV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Martijn Onderstal en de heer Jochem van der Grinten, met zetel te Claude Debussylaan 48 te 1082 MD Amsterdam;
- Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Tom Robinson en de heer Martin Robb, met zetel te 125 Old Broad Street te Londen EC2N 1AR.

Conform de GVV-wetgeving schatten de waarderingsdeskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ('reële waarde') van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

Sinds 1 januari 2011 wordt de bezoldiging van de waarderingsdeskundigen exclusief BTW bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

- enerzijds de kapitalisatie van de markthuurwaarde met een correctie voor zowel inkomstenschommelingen ten opzichte van deze marktreferentie als andere lasten of kosten die moeten worden voorzien voor de blijvende exploitatie van vastgoed;
- anderzijds een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven;
- die evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen;
- de ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

1.12 Financiële dienst

Aedifica heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met de volgende twee banken:

- Bank Degroof Petercam NV, gelegen te Guimardstraat 18 te 1040 Brussel ('Main paying agent' en neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering);
- KBC Bank NV, gelegen te Havenlaan 2 te 1080 Brussel (neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering).

De bezoldiging van de financiële dienst is bijna volledig gebaseerd op het bedrag van het uitgekeerde dividend. Dat bedroeg 58 k€ voor het boekjaar 2018/2019 (58 k€ voor het boekjaar 2017/2018).

1.13 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de Vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website www.aedifica.eu.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Aedifica worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en de herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen voor de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Die oproepingen en alle andere documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen kunnen gelijktijdig worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de Aedifica-groep zijn beschikbaar op de website www.aedifica.eu. De verslagen van de commissaris en van de waarderingsdeskundigen zijn eveneens beschikbaar in het jaarverslag dat op de website www.aedifica.eu kan worden geraadpleegd. Gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de Vennootschap of op de website www.aedifica.eu:

- de oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- de historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de twee boekjaren die aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

1.14 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV's in het algemeen en van de residentiële GVV's in het bijzonder kan het Aedifica-aandeel een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.15 Door verwijzing opgenomen historische financiële informatie

De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde jaarrekeningen – en een verkorte versie van de statutaire jaarrekeningen – het geconsolideerd beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de deskundige omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, informatie betreffende verbonden partijen, en de historische informatie betreffende de dochterondernemingen van Aedifica voor de boekjaren 2015/2016, 2016/2017 en 2017/2018 worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website (www.aedifica.eu) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikelen 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 533ter en 540 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.aedifica.eu) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica

Zie het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarlijks financieel verslag.

1.19 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica

Ter vervollediging van sectie 1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica getekend door haar beursintroductie op 23 oktober 2006 (zie hoofdstuk 'Aedifica op de beurs') en door de talrijke acquisities die de Groep sinds haar oprichting heeft uitgevoerd (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen op de website van de Groep) en die geleid hebben tot een vastgoedportefeuille van ca. 2,3 miljard €.

1.20 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica NV beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal.

2. Verklaringen

Verantwoordelijke personen (koninklijk besluit 14 november 2007)

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

- de jaarrekeningen, 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 NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Informatie van derden

Aedifica NV verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de waarderingsdeskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Aedifica NV op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden.

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van Aedifica NV en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheids tussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het directiecomité

De raad van bestuur van de Vennootschap verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening, met uitzondering van wat hierna volgt:
 - Mevrouw Laurence Gacoin was mede-vennoot en mede-zaakvoerder van de BVBA Fides CapMan. Die vennootschap werd op 7 mei 2015 vrijwillig ontbonden en vereffend;
- met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de Vennootschap en de uitvoerende bestuurder en met de overige leden van het directiecomité wel een (management)overeenkomst die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- dat noch de bestuurders, noch leden van het directiecomité aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van de heer Stefaan Gielens (10.227 aandelen), mevrouw Ingrid Daerden (1.077 aandelen), mevrouw Laurence Gacoin (2.439 aandelen), de heer Charles-Antoine van Aelst (1.606 aandelen), de heer Sven Bogaerts (1.625 aandelen), mevrouw Adeline Simont (2.884 aandelen in onverdeeldheid, in naakte eigendom en in het kader van een discretionair beheersmandaat) en de heer Luc Plasman (349 aandelen);
- dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van de Vennootschap werd toegekend;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders en/of de leden van het directiecomité.

3. Maatschappelijk kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Jacobs Hotel Company'	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Oude Burg Company'	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal van het bedrag van de meerwaarde van de herevaluatie en van de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		10.177.714,36	12.001
23 maart 2006	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap Sablon-Résidence de l'Europe'	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Bertimo'	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Le Manoir'	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Olphi'	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Services et Promotion de la Vallée (SPV)'	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Emmane'	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Ixelinvest'	219,06	72
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Imfina'	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van de naamloze vennootschap 'Immobé'	908.000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	10.915.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 augustus 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Financière Wavrienne'	5.400.000,00	5.400
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap 'Château Chenois'	123.743,15	14.377
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Medimmo'	1.000.000,00	2.301
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Cledixa'	74.417,64	199
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Société de Transport et du Commerce en Afrique'	62.000,00	1.247
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap 'Hôtel Central & Café Central'	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 september 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48.556.142,06	2.327.825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat en Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 oktober 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 et 272, Platanen 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 april 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Legrand CPI'	337.092,73	57.879
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juni 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Alcasena'	2.704.128,00	342.832
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Feninvest'	1.862.497,95	44.229
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Résidence du Golf'	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Famifamenne'	2.215.000,00	50.387
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Rouimmo'	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157

30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen 'Carbon', 'Eburon', 'Hotel Ecu' en 'Eurotel'	11.239.125,00	273.831
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Carlinvest'	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juni 2011	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'IDM A'	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 oktober 2011	Inbreng in natura van de aandelen van de naamloze vennootschap 'SIRACAM'	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juli 2012	Gemengde splitsing van de naamloze vennootschap 'S.I.F.I. LOUISE'	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juni 2013	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap 'Terinvest'	10.398,81	8.622
	Fusie door overneming van de gewone commanditaire vennootschap 'Kasteelhof-Futuro'	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Tienen)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117
24 november 2014	Keuzedividend	5.763.329,48	218.409
		276.214.813,00	10.467.526
4 december 2014	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'La Réserve Invest'	12.061.512,94	457.087
		288.276.325,94	10.924.613
29 juni 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	82.364.664,56	3.121.318
		370.640.990,50	14.045.931
2 oktober 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Opwijk)	523.955,84	19.856
		371.164.946,34	14.065.787
17 december 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		373.913.286,80	14.169.939
24 maart 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		374.496.272,11	14.192.032
2 december 2016	Keuzedividend	3.237.042,22	122.672
		377.733.314,33	14.314.704
8 december 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		379.473.641,45	14.380.656
28 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	94.868.410,37	3.595.164
		474.342.051,82	17.975.820
7 juni 2018	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Smakt en Velp)	5.937.488,85	225.009
		480.279.540,67	18.200.829
20 november 2018	Keuzedividend	6.348.821,62	240.597
		486.628.362,29	18.441.426
7 mei 2018	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	162.209.454,10	6.147.142
		648.837.816,39	24.588.568
20 juni 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (opstalrecht van Bremdael)	332.222,20	12.590
		649.170.038,59	24.601.158

¹ Aandelen zonder nominale waarde.

² Deze aandelen werden op 20 november 2018 genoteerd en geven recht op een dividend voor het volledige boekjaar 2018/2019. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

³ Deze aandelen werden op 7 mei 2019 genoteerd en geven recht op een prorata temporis deel van het dividend voor het boekjaar 2018/2019. Voor het surplus, zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

⁴ Deze aandelen werden op 20 juni 2019 genoteerd en geven recht op een prorata temporis deel (vanaf 7 mei 2019) van het dividend voor het boekjaar 2018/2019. Voor het surplus, zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

4. Uittreksels uit de statuten

4.1 Onderschreven en volgestort kapitaal (Artikel 6.1 van de statuten)

Het kapitaal is vastgesteld op zeshonderdnegevenveertig miljoen honderdzeventigduizend achtendertig euro negenenvijftig cent (649.170.038,59 €). Het is vertegenwoordigd door vierentwintig miljoen zeshonderdeneenduizend honderdachtenvijftig (24.601.158) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/24.601.158^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen. Deze aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.

4.2 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen (Artikel 6.2 van de statuten)

De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven door aankoop of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 16 april 2018, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien procent (10%) ten opzichte van de vermelde gemiddelde koers. Deze toelating is 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 16 april 2018.

De Vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden vastgesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen. De toelatingen daarvoor vermeld zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochtervennootschappen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervennootschap door haar dochtervennootschappen.

4.3 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren conform de toepasselijke reglementering, met name het Wetboek van vennootschappen en de GVV-wetgeving.

(a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4., en zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders uitsluitend beperkt of opgeheven worden mits er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in de GVV-wetgeving:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd;
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Zonder afbreuk aan de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht niet te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

(b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen moeten, conform de GVV-wetgeving de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de Vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2° (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzondere verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
- 3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van de kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden; en

4° het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Die bepaling is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

4.4 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

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

- 1°) 374.000.000 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2°) 74.800.000 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging; met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van 374.000.000 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016.

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

De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van een gemengde inbreng, of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Wanneer de kapitaalverhogingen uitgevoerd in het kader van deze toelatingen een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag van deze premie, na aftrek van de eventuele kosten, geaffecteerd worden aan een onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies', die zoals het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken, en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor kapitaalverminderingen.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, met inbegrip van dat ten voordele van bepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of een van haar dochtervennootschappen zijn, mits er een onherleidbaar toewijzingsrecht werd verleend aan de aandeelhouders die bij de toewijzing van de nieuwe effecten reeds bestaan. Dat onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden die de GVV-wetgeving en artikel 6.3 van de statuten vastleggen. Het hoeft niet te worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, conform artikel 6.3 (a) van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden conform de voorwaarden van de GVV-wetgeving en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

4.5 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Conform de GVV-wetgeving zijn de bepalingen van artikel 6.3 (b) mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen.

4.6 Kapitaalvermindering (Artikel 6.6 van de statuten)

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

4.7 Aard van de aandelen (Artikel 8 van de statuten)

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder en binnen de door de wet voorziene grenzen.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de Vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. Elke aandeelhouder kan kennis nemen van het register met betrekking tot zijn aandelen.

4.8 Andere effecten (Artikel 9 van de statuten)

De Vennootschap mag de effecten bedoeld in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen uitgeven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-wetgeving.

4.9 Aangifte en openbaarheid van belangrijke deelnemingen (Artikel 10 van de statuten)

Iedere aandeelhouder moet aan de Vennootschap en aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten mededelen dat hij effecten die stemrecht verlenen, stemrechten of gelijkaardige financiële instrumenten van de Vennootschap bezit, conform de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen. De drempels waarvan het overschrijden (zowel opwaarts als neerwaarts) aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting in het kader van de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op 5% en veelvoud van 5% van het totaal aantal bestaande stemrechten. Zonder afbreuk te doen aan het artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven dat hij ze in zijn bezit heeft.

4.10 Bijeenroeping (Artikel 20 van de statuten)

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur.

Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen opgesteld en medegedeeld.

4.11 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 21 van de statuten)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum'), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun bedoeling aan de Vennootschap kenbaar maken via een gewone brief, fax of e-mail die uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering wordt verstuurd. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder, waaruit, blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Dat attest moet worden neergelegd op de plaatsen die in de oproepingsbrieven zijn vermeld, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

4.12 Vertegenwoordiging (Artikel 22 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is. De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de afwijkingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet. De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op. De volmacht moet door de aandeelhouder ondertekend zijn. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet via een gewone brief, fax of e-mail gebeuren, conform de modaliteiten die de raad van bestuur in de oproeping vaststelt. De volmacht moet uiterlijk op de zesde dag voor de vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de plaats die in de oproeping is aangegeven. De lastgever en de gevolmachtigde moeten zich voor de rest naar de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen schikken. De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

4.13 Stemming per brief (Artikel 23 van de statuten)

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de Vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Het formulier moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering bij de Vennootschap aankomen.

4.14 Bureau (Artikel 24 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de gedelegeerd bestuurder of door één van de gedelegeerde bestuurders of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

4.15 Aantal stemmen (Artikel 25 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door het Wetboek van vennootschappen.

4.16 Beraadslaging (Artikel 26 van de statuten)

Geen enkele vergadering kan geldig beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda voorkomen.

De algemene vergadering kan op geldige wijze beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behoudens in gevallen waarin door het Wetboek van vennootschappen een aanwezigheidsquorum wordt vereist.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen van de statuten als minstens de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet aan deze voorwaarde voldaan is, is een nieuwe bijeenroeping nodig en de tweede vergadering zal beraadslagen en besluiten op geldige wijze, ongeacht het aandeel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen, geldig beraadslagen.

Tenzij een wettelijke bepaling anders voorschrijft, worden alle beslissingen genomen door de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Beslissingen in verband met de goedkeuring van de jaarrekeningen van de Vennootschap en de kwijting aan de bestuurders en commissaris(sen) worden bij meerderheid van stemmen aangenomen.

Zonder afbreuk te doen aan uitzonderingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet, vereist een statutenwijziging een stemming met een driekwart meerderheid van stemmen. Stemmen gebeurt bij handopsteking of door naamafroeping tenzij de algemene vergadering er bij eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist.

4.17 Notulen (Artikel 27 van de statuten)

De Vennootschap keert aan zijn aandeelhouders, binnen de grenzen toegelaten door het Wetboek van vennootschappen en de GVV-wetgeving, een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform artikel 13 van het koninklijk besluit bepaald wordt.

4.18 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De Vennootschap keert aan zijn aandeelhouders een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform het koninklijk besluit bepaald wordt.

4.19 Voorschotten op dividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen.

4.20 Ontbinding - vereffening

ARTIKEL 31 - VERLIES VAN KAPITAAL

Indien het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 32 - BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS

Bij ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering of bij gebreke van een dergelijke benoeming door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars slechts in hun functie na bevestiging van hun benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffenaars beschikken te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, verleend door de bepalingen van artikel 186 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 33 - UITKERING

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening wordt het netto-actief bij voorkeur aangewend om het volgestorte, niet afgeloste bedrag van de aandelen terug te betalen in contanten dan wel in effecten.

Het saldo wordt verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap in verhouding tot hun deelname.

4.21 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op www.aedifica.eu) en de Corporate Governanceverklaring in het hoofdstuk 'Beheersverslag' van dit jaarlijks financieel verslag.

ARTIKEL 11 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. Die raad bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de Vennootschap. Minstens drie bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijk bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Het mandaat van de uittreedende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van dit artikel en de van toepassing zijnde regelgeving. Dat recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

Onverminderd de overgangsbepalingen van de GVV-wetgeving, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen.

De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een ander, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, is het mandaat van de bestuurders onbezoldigd.

De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

ARTIKEL 12 - VOORZITTERSCHAP - BERAADSLAGINGEN

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter en komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferencing, telefoon of internetconferentie zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen. De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren door eenvoudige brief, door fax of via e-mail. De vergaderingen worden gehouden op de in de oproepingen vermelde plaats.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan zelfs per brief, fax of via e-mail een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn. Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de raad doorslaggevend. Bij afwezigheid van de voorzitter is de stem van de oudste bestuurder doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering of bij zijn ontstentenis door twee bestuurders. De volmachten worden eraan gehecht. De leden van de raad van bestuur kunnen op deze notulen hun uitlatingen en opmerkingen laten aanbrengen indien ze menen zich van hun verantwoordelijkheid te moeten kwijten onverminderd de toepassing van artikelen 527 en 528 van het Wetboek van vennootschappen. Afschriften of uittreksels van die notulen worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn ontstentenis, door twee bestuurders.

Volgens artikel 521 alinea 1 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de besluiten van de raad van bestuur in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap zulks vereisen, worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekeningen en de aanwending van het toegestane kapitaal.

ARTIKEL 13 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap met uitzondering van de handelingen die door het Wetboek van vennootschappen of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur kan aan gelijk welke lasthebber, die niet noodzakelijk een aandeelhouder of bestuurder hoeft te zijn, alle of een deel van zijn bevoegdheden overdragen met het oog op het verwezenlijken van bijzondere en welbepaalde doelstellingen. De raad kan conform de Wet en het koninklijk besluit de vergoeding vaststellen van lasthebbers aan wie speciale bevoegdheden zijn overgedragen. De raad van bestuur stelt halfjaarlijkse verslagen op, evenals een ontwerp van jaarverslag. De raad stelt de waarderingsdeskundige(n) aan conform de GVV-wetgeving.

ARTIKEL 14 - ADVISERENDE COMITES

In overeenstemming met de artikelen 522 en 526bis van het Wetboek van vennootschappen kan de raad van bestuur in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een auditcomité, een benoemings- en vergoedingscomité of een investerings- en desinvesteringscomité.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 15 - DIRECTIECOMITE

De raad van bestuur kan een directiecomité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht. Zonder afbreuk te doen aan de overgangsbepalingen van de GVV-wetgeving, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen. Zij moeten over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

ARTIKEL 16 - EFFECTIEVE LEIDING EN BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT

Onverminderd het recht van de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité, om bijzondere gevolmachtigden aan te duiden voor de taken die hij bepaalt, met uitzondering van bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn voorbehouden door het Wetboek van vennootschappen en de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten, vertrouwt de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité, de effectieve leiding van de Vennootschap toe aan ten minste twee natuurlijke personen.

Deze personen moeten over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken om die functies uit te oefenen en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Die afgevaardigden zijn belast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap en kunnen de titel van gedelegeerd bestuurder toegewezen krijgen. Zij geven verslag van hun bestuur aan de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité. Zij kunnen bevoegdheden aan bijzondere lasthebbers overdragen.

Deze afgevaardigden wijzen de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst en de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, met de afwikkeling van de door de Vennootschap uitgegeven effecten en met de verkrijgbaarstelling van de informatie die de Vennootschap krachtens de wetten en regelementen openbaar moet maken. De met de financiële dienst belaste instelling kan te allen tijde geschorst, ingetrokken of vervangen worden door de afgevaardigden van het dagelijks bestuur. Daarmee samenhangende beslissingen worden conform de wettelijke voorschriften op de website van de Vennootschap en via persberichten medegedeeld. De Vennootschap verzekert er zich van dat een dergelijke schorsing/intrekking geen afbreuk zal doen aan de financiële dienst.

ARTIKEL 17 - VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP - ONDERTEKENING VAN AKTEN

De Vennootschap is in al haar handelingen geldig en in rechte vertegenwoordigd, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij door twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen, hetzij één bestuurder en één lid van het directiecomité die gezamenlijk handelen, hetzij binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur door twee personen die het dagelijks bestuur waarnemen en gezamenlijk handelen.

De Vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur, door het directiecomité of door de afgevaardigden belast met het dagelijkse bestuur.

ARTIKEL 18 - CONTROLE

De controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVV-wetgeving.

4.22 Algemene bepalingen**ARTIKEL 34 - KEUZE VAN WOONPLAATS**

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt is, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 35 - BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de Vennootschap daar expliciet van afziet.

ARTIKEL 36 - GEMEEN RECHT

De Vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van vennootschappen, de Wet, het koninklijk besluit, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen die ingaan tegen de dwingende bepalingen van deze wetten en besluiten worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

5. GVV

5.1 Algemene definitie

Aedifica is een naamloze vennootschap die voor het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) gekozen heeft.

De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is:

- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- in het leven geroepen door de GVV-wetgeving (wet van 12 mei 2014 en koninklijk besluit van 13 juli 2014);
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden;
- een vennootschap met als uitsluitend hoofddoel:
 - (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
 - (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de wet van 12 mei 2014 (onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-wetgeving);
 - (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
 - (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

De GVV's staan onder controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Tussen 8 december 2005 en 17 oktober 2014 had Aedifica het statuut van vastgoedbevak; sinds 17 oktober 2014 heeft de Vennootschap het statuut van GVV.

5.2 Bijzondere reglementeringen

Vastgoedpatrimonium

Artikel 30 van de wet van 12 mei 2014 bepaalt dat een openbare GVV niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa mag beleggen in vastgoed dat één enkel activageheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de GVV's, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten de GVV's bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen, of in technische termen, aan de toepassing van de norm IAS 40. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Bovendien zou IFRS 9 (norm met betrekking tot de waardering van indekkingsinstrumenten) grote schommelingen in de (statutaire of geconsolideerde) resultatenrekening of in de (statutaire of geconsolideerde) balans veroorzaken. De IAS-norm 40 en de IFRS-norm 9 refereren aan de IFRS-norm 13 voor de definitie van 'reële waarde'. Aedifica gebruikt het boekhoudkundig schema van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014.

Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een waarderingsdeskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

Schulden

De schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen.

Kredieten

Een GVV kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

Fiscaal stelsel

De GVV is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarlijks financieel verslag.

Vennootschappen – andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen – die door de Vennootschap werden of worden opgeslorpt, zijn een exit taks verschuldigd betaalbaar op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves. Indien vastgoed wordt verworven door een fusie waarbij de Vennootschap een normale belaste vastgoedvennootschap overneemt, is een exit taks verschuldigd op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves van de vastgoedvennootschap (belastbare fusie). In het kader van de hervorming van de Belgische vennootschapsbelasting in 2017 (zoals gewijzigd in 2018) werd het tarief van de exit taks verlaagd van 16,5% tot 12,5% voor verrichtingen (zoals belastbare fusies) die vanaf 1 januari 2018 worden uitgevoerd. Voor de verrichtingen vanaf 1 januari 2020 zal het tarief van de exit taks echter opnieuw verhoogd worden tot 15%. Bovendien werd ook de bijkomende crisisbijdrage (toe te voegen aan de exit taks) hervormd, de inwerkingtreding is echter niet gekoppeld aan transacties vanaf een specifieke datum, maar is gerelateerd aan een belastingjaar. De aanvullende crisisbijdrage werd vanaf het belastingjaar 2019 verlaagd van 3% tot 2% (ten opzichte van een belastbaar tijdperk dat op zijn vroegst op 1 januari 2018 begint). De aanvullende crisisbijdrage zal worden afgeschaft met ingang van het belastingjaar 2021 (met betrekking tot een belastbaar tijdperk dat op zijn vroegst vanaf 1 januari 2020 begint). Voor bedrijfsherstructureringen is het belastingjaar gelijk aan het kalenderjaar waarin de transactie plaatsvindt. Samengevat betekent dit dat fusies die plaatsvinden in 2018 (met betrekking tot het belastingjaar 2018) onderworpen waren aan een exit taks van 12,875% (i.e. 12,5% plus de bijkomende crisisbijdrage van 3%). Fusies die in 2019 worden of zullen worden uitgevoerd (met betrekking tot het belastingjaar 2019) zullen onderworpen zijn aan een exit taks van 12,75% (12,5% plus de bijkomende crisisbijdrage van 2%). Fusies die in 2020 (in verband met het belastingjaar 2020) worden uitgevoerd, zijn onderworpen aan een exitheffing van 15,3% (d.w.z. 15% plus de extra crisisbijdrage van 2%). Fusies die vanaf 1 januari 2021 worden uitgevoerd, zijn onderworpen aan een belastingtarief van 15% (zonder extra crisisbijdrage).

De roerende voorheffing op dividenden die vanaf 1 januari 2017 door Aedifica worden uitgekeerd, bedraagt 15%. Op grond van de artikelen 89, 90 en 91 uit de wet van 18 december 2016 die op 1 januari 2017 in werking zijn getreden, geldt er een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%) voor GVV's die ten minste 60% van hun vastgoed direct of indirect investeren in onroerend goed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt en uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor zorgenheden en aan gezondheidszorg aangepaste huisvesting. De aandeelhouders van Aedifica genieten dus sinds 1 januari 2017 van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren.

De GVV is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale Beleggingsinstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.

Lexicon

1. Definities

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans. De mutatierechten zijn inbegrepen indien ze betaald werden bij de aankoop van het gebouw.

Alternatieve prestatie maatstaf

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen 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 persbericht zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatie maatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden in de toelichtingen van de jaarrekening of in het EPRA-hoofdstuk gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn.

Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

Bevoorrechte informatie

Bevoorrechte informatie over Aedifica is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die nauwkeurig is, waarin met andere woorden melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en die voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis voor de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Aedifica;
- en die, indien ze publiek gemaakt zou zijn, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd indien een redelijke investeerder deze informatie zou kunnen gebruiken als een van de gronden voor zijn investeringsbeslissingen.

Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille: $(\text{contractuele huurgelden} + \text{gewaarborgde huurinkomsten}) / (\text{contractuele huurgelden} + \text{geraamde huurwaarde (GHW)})$ voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille). Deze bezettingsgraad bevat dus ook de eenheden die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet kunnen worden verhuurd.

Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille: $(\text{contractuele huurgelden met inbegrip van gewaarborgde huurinkomsten}) / \text{Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen}$.

Contractuele huurgelden

Geïndexeerde huursommen met inbegrip van de gewaarborgde huurinkomsten maar zonder aftrek van aan de huurders verleende huurvrije periodes.

Dividendrendement

Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

Double net

Type contract dat bepaalt dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn, terwijl de andere kosten en risico's ten laste van de uitbater zijn. Dit type contract is courant in Duitsland in de huisvesting voor senioren.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA-indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website www.epra.com.

EPRA Earnings*

De EPRA Earnings* 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 en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. In het geval van Aedifica stemt de EPRA Earnings* perfect overeen met het resultaat vóór variaties in reële waarde, die de Vennootschap vroeger in haar financiële communicatie gebruikte. De EPRA Earnings* wordt berekend in toelichting 26 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).

Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en minder dan 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, 'canon' genaamd.

Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. De exit tax bedraagt 12,5% vermeerderd met 2% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 12,75%.

Exploitiemarge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke waarderingdeskundigen.

Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de Vennootschap zijn opgesteld conform artikel 6.5 van het corporate governance charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden in de corporate governanceverklaring vermeld.

IFRS-normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

Interest Rate Swap (of IRS)

Financieel instrument bedoeld om, voor een bepaalde periode, rentevoeten op korte termijn te ruilen ('swappen') tegen rentevoeten op lange termijn (of omgekeerd), of anders gezegd, variabele rentevoeten te veranderen in vaste rentevoeten (of omgekeerd). Aedifica kan dit instrument enkel gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

Investeringswaarde

Door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde rechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest;
- vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;
- enz.

De effectieve belastingsvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen € worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn.

Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen).

Nettohuurresultaat

De definitie van het nettohuurresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

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

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De definitie van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

Operationeel vastgoedresultaat

De definitie van het operationeel vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Pay-out ratio

Dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel

Reële waarde

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in België wordt als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1 + gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association);
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
 1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
 2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De Belgische vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt momenteel 2,5%.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met aktekosten die lokaal toepasbaar zijn.

Resultaat op de portefeuille

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen

- + Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa
- +/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

Resultaat vóór variaties in reële waarde

Nettoresultaat (aandeel van de groep)

- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)
- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IFRS 9)

Schuld ratio

Totaal van de passiva' op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV.

/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

Serviceflatgebouw

Een serviceflatgebouw bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurdering verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De definitie van het uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

De Vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardevermindering

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Overige niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

En:

de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV (cf. bovenstaande definitie van schuldratio).

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

Vastgoedresultaat

De definitie van het vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Nettohuurresultaat

- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen

+/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

2. Afkortingen

APM: Alternative Performance Measures
BEAMA: Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)
BEVAK: BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal
BBVBA: Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid
BVBA: Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid
CEO: Chief Executive Officer
CFO: Chief Financial Officer
CIO: Chief Investment Officer
CLO: Chief Legal Officer
CM&AO: Chief Mergers & Acquisitions Officer
COO: Chief Operating Officer
Comm. VA: Commanditaire Vennootschap op Aandelen
DCF: Discounted Cash Flow
ECB: Europese Centrale Bank
EPRA: European Public Real Estate Association
ESMA: European Securities and Markets Authority
FBI: Federale Beleggingsinstelling
FSMA: Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
GHW: Geschatte HuurWaarde
GVV: Gereguleerde Vastgoedvennootschap
IAS: International Accounting Standards
ICB: Instelling voor Collectieve Belegging
IFRS: International Financial Reporting Standards
IGVV: Institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap
IPO: Initial Public Offering
IRS: Interest Rate Swap
NN: Double Net
NNN: Triple Net
NV: Naamloze Vennootschap
OOB: Openbare OvernameBieding
ROB: Rustoord voor bejaarden
RVT: Rust- en verzorgingstehuis
SARL: Société à Responsabilité Limitée
SCS: Société en Commandite Simple
VU: Verworpen Uitgaven
VZW: Vennootschap Zonder Winstoogmerk
WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term (gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten)

Stuur ons uw opmerkingen

info@aedifica.eu

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden, CFO – ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – delphine.noirhomme@aedifica.eu

Ontwerp en realisatie

www.chriscom.eu

Bob Boeckx

Delphine Noirhomme

Finance-team

Fotografie

Gebouwen: Atelier Jahr, Wilhelm Westergren,

Karen Veldkamp, Dan Chadwick, David Plas & Eric Herschaft

Portretten: David Plas

Aedifica NV

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Belliardstraat 40 (bus 11) te 1040 Brussel - België

Tel: +32 (02) 626 07 70 - Fax: +32 (02) 626 07 71

BTW-BE 0877 248 501 – R.P.R. Brussel

www.aedifica.eu



[linkedin.com/company/aedifica-reit](https://www.linkedin.com/company/aedifica-reit)



[aedifica_reit](https://www.instagram.com/aedifica_reit)



[@aedifica_reit](https://twitter.com/aedifica_reit)



Ce rapport financier annuel est également disponible en français¹

This annual financial report is also available in English¹

1. De Nederlandstalige versie van het document heeft bewijskracht. De Frans- en Engelstalige versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.



www.aedifica.eu

Belliardstraat 40 Rue Belliard — Brussel 1040 Bruxelles
tel +32 (0)2 626 07 70 — fax +32 (0)2 626 07 71
Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Société immobilière réglémentée publique de droit belge
BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles

