

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

Naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel

Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de "Vennootschap")

Halfjaarlijks financieel verslag 2016/2017

- De portefeuille van Aedifica heeft de kaap van 100 sites van huisvesting voor senioren bereikt, dankzij de 20 sites die in de portefeuille werden opgenomen sinds het begin van het boekjaar 2016/2017
- De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu 80% van de portefeuille, ofwel 1.140 miljoen € verdeeld over 3 landen:
 - 834 miljoen € in België (71 sites)
 - 201 miljoen € in Duitsland (21 sites)
 - 105 miljoen € in Nederland (8 sites)
- Stijging van de huurinkomsten met 30% ten opzichte van 31 december 2015, hoger dan het budget
- Stijging van het resultaat vóór variaties in reële waarde* met 39%, hoger dan het budget
- Schuldratio van 54,0% op 31 december 2016
- Aedifica heeft in september 2016 voor de tweede keer op rij de "EPRA Gold Award" gekregen voor het jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2014/2015)
- Dividendverwachting voor het lopende boekjaar blijft onveranderd (2,25 € bruto per aandeel)

* Alternatieve prestatiemaatstaf (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 prestatiemaatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die onlangs 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 persbericht zijn aangeduid met een asterisk (*). Noch de prestatiemaatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald, noch de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotale van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in de toelichtingen van de geconsolideerde verkorte financiële staten in bijlage of hieronder in het hoofdstuk "II. EPRA".



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit van het 1^{ste} semester 2016/2017

De strategie van Aedifica is voornamelijk gebaseerd op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa.

Het begin van het boekjaar 2016/2017 werd ingeluid met de toevoeging van 20 nieuwe sites aan de portefeuille, uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren. Zo werden vooreerst tien gebouwen (woonzorgcentra in de provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant) toegevoegd aan het Belgische patrimonium van de Groep. Ook de Duitse portefeuille werd aanzienlijk uitgebreid met zes sites (rustoorden in de deelstaten Beieren, Saksen-Anhalt en Berlijn). Bovendien kende ook de Nederlandse portefeuille, die begin 2016 werd begonnen, een significante groei door de acquisitie van vier nieuwe sites (sites van huisvesting voor senioren in de provincies Limburg, Noord-Brabant en Utrecht). Die acquisities stelden Aedifica in staat om net voor 31 december 2016 de kaap van 100 sites van huisvesting voor senioren te bereiken. In de loop van het eerste semester werden ook de uitbreidingsprojecten op de sites van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (provincie Limburg, België) en Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert (provincie Waals-Brabant, België) opgeleverd.

Na 31 december 2016 heeft Aedifica nog de acquisitie van een site in Nederland (in de provincie Groningen) en de oplevering van een woonzorgcentrum in België (in de provincie Limburg) gemeld.

Sinds het begin van het boekjaar 2016/2017 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 299 miljoen € gestegen (hetzij +26%), om uit te komen op 1.430 miljoen € (tegenover 1.131 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van deze inzet uit zich in een uitstekende huromzet (stijging van 30%), een stijgende exploitatiemarge* en in een goed beheer van het financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*. Het resultaat vóór variaties in reële waarde* is met 39% gestegen tot 23,4 miljoen € (tegenover 16,8 miljoen € op 31 december 2015), hetzij 1,64 € per aandeel (tegenover 1,20 € per aandeel op 31 december 2015). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget.

Gezien de omvangrijke investeringen die dit semester werden gerealiseerd, is de geconsolideerde schuldratio gestegen. Deze bedraagt thans 54,0% (tegenover 42,5% op 30 juni 2016).

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België, Duitsland en Nederland wordt de toekomstige groei van de Vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de Vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt per 31 december 2016 een gecumuleerd investeringsbudget in de orde van 124 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van vier jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden.

Ten slotte worden er, zowel in België als in het buitenland, nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Inleiding

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake investeringen in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren.

Haar strategie berust hoofdzakelijk op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoeften die daaruit voortvloeien. Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels en andere types gebouwen.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt). Aedifica biedt de investeerder een alternatief voor rechtstreekse investeringen.

Dit tussentijdse beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2016, dat is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016. De definities van de in dit halfjaarlijks financieel verslag gebruikte technische termen zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hierin besproken.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. Investerings in België

3.1.1. Acquisitie van een portefeuille van 8 sites van huisvesting voor senioren in België

Op 19 augustus 2016 heeft Aedifica een portefeuille van acht sites van huisvesting voor senioren in België verworven na vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 24 mei 2016. Aedifica heeft de controle verworven over zeven sites door de overname van vastgoedvennootschappen, en over één site via een asset deal. De portefeuille bestaat uit acht woonzorgcentra in de Belgische provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant die gericht zijn op de huisvesting voor senioren met hoge zorgbehoeften. Alle sites werden tussen 1996 en 2016 gebouwd of herontwikkeld. Woonzorgcentrum Oosterzonne is gelegen in het centrum van Zutendaal (8.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw biedt plaats aan 82 residenten. Woonzorgcentrum De Witte Bergen is gelegen in Lichtaart, een deelgemeente van Kasterlee (18.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site biedt plaats aan 119 residenten. Woonzorgcentrum Seniorenhof is gelegen in Tongeren (31.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw biedt plaats aan 52 residenten. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Beerzelhof is gelegen in Beerzel, een deelgemeente van Putte (17.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site biedt plaats aan 61 residenten. Woonzorgcentrum Uilenspiegel is gelegen in Genk (65.000 inwoners, provincie Limburg). De site biedt plaats aan 97 residenten. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Woonzorgcentrum Coham is gelegen in Ham (11.000 inwoners, provincie Limburg). Coham biedt plaats aan 120 residenten. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Sorgvliet is gelegen in Linter (7.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De site biedt plaats aan 83 residenten. Woonzorgcentrum Ezeldijk is gelegen in Diest (23.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). Ezeldijk biedt plaats aan 105 residenten. De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie werd deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de overname van bestaande investeringskredieten. De uitbater van de woonzorgcentra is VZW Foyer de Lork. De groep Senior Living Group heeft de feitelijke controle over VZW Foyer de Lork overgenomen. De huurovereenkomsten voor deze acht sites zijn niet-opzeggbare triple net langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 5% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 97 miljoen €.

3.1.2. Acquisitie van een woonzorgcentrum in Glabbeek (provincie Vlaams-Brabant, België)

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Glabbeek via de acquisitie (door Aedifica en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van WZC Arcadia BVBA. Deze operatie maakt deel uit van het principiële akkoord (aangekondigd op 12 juni 2014) voor de acquisitie van een portefeuille van vijf woonzorgcentra in Vlaams-Brabant in samenwerking met B&R (de bouwgroep). Residentie Den Boomgaard heeft een uitstekende ligging in het centrum van de gemeente Glabbeek (5.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant), op ongeveer 20 km van Leuven. Het woonzorgcentrum biedt plaats aan 90 residenten. De acquisitie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De uitbater van het woonzorgcentrum is een entiteit van de Vulpia-groep. De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzeggbare triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 12 miljoen €.

3.1.3. Acquisitie van een woonzorgcentrum in Anderlecht (Brussel, België)

Op 8 december 2016 heeft Aedifica een woonzorgcentrum in Brussel verworven na vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 28 juni 2016. Les Jardins de la Mémoire is gelegen in Anderlecht (115.000 inwoners, Brussels Hoofdstedelijk Gewest). De site heeft een uitstekende ligging op de campus van de Université libre de Bruxelles ("ULB"), waar ook het Erasmusziekenhuis zich bevindt. Het woonzorgcentrum is gespecialiseerd in de opvang van personen met dementie. Het gebouw werd voltooid in 2005 en biedt plaats aan 110 residenten, verdeeld over 70 eenpersoonkamers en 20 tweepersoonkamers. Deze investering werd uitgevoerd door de inbreng in natura van de eigendom van het gebouw en een erfpachtrecht op de grond, evenals door de overname van een bestaande lening. Het terrein waarop het gebouw zich bevindt, is voorwerp van een erfpachtovereenkomst met een resterende duur van 83 jaar. De ULB behoudt er de naakte eigendom van. De transactie werd deels gefinancierd door de uitgifte van 65.952 nieuwe Aedifica-aandelen voor een bedrag van ca. 4 miljoen €, en deels door de overname van een bestaand investeringskrediet ten bedrage van ca. 7 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 12 december 2016 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2016/2017, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2016 tot 8 december 2016 door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen. De uitbater van het woonzorgcentrum is de VZW Les Jardins de la Mémoire, die in de loop van de zomer van 2016 een entiteit van de groep Senior Living Group is geworden. De overeenkomst die gesloten



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 11 miljoen €.

3.2. Investerings in Duitsland

3.2.1. Acquisitie van een portefeuille van 5 rustoorden in Duitsland

Op 1 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland, na de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 6 juli 2016. Aedifica NV heeft de koopprijs betaald en controleert thans de twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de vijf rustoorden. De transactie werd gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica. De portefeuille bestaat uit vijf rustoorden in de Duitse deelstaten Berlijn, Beieren en Saksen-Anhalt. Alle gebouwen, met uitzondering van het rustoord Frohnau, werden tussen 2001 en 2003 gebouwd. Rustoord Am Kloster is gelegen in nabijheid van het centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt), 55 km ten zuidwesten van Maagdenburg. De site werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 136 residenten. Rustoord Rosenpark is gelegen in Uehlfeld, vlakbij Höchststadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren), op 40 km van Neurenberg. Het rustoord werd gebouwd in 2003 en biedt plaats aan 79 residenten. Rustoord Patricia is gelegen in een residentiële wijk in Neurenberg (500.000 inwoners, deelstaat Beieren). Het rustoord werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 174 residenten. Rustoord St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van Höchststadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren). Het rustoord werd in 2002 gebouwd en biedt plaats aan 161 residenten. Rustoord Frohnau is gelegen in Berlijn (3.600.000 inwoners, deelstaat Berlijn) in de wijk Frohnau en biedt plaats aan 107 residenten. Het rustoord werd oorspronkelijk in 1969 gebouwd en vervolgens in 1992 gerenoveerd en uitgebreid. De ligging en omvang van de site bieden op termijn herontwikkelingspotentieel. De uitbater van de rustoorden is de groep Vitanas, een Duitse onderneming die sinds 1969 aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg. De huurovereenkomsten voor deze vijf sites zijn nieuwe, niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 60 miljoen €.

3.2.2. Acquisitie van een rustoord in Berlijn (Duitsland)

Op 15 december 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een rustoord in Duitsland. Residenz Zehlendorf is gelegen in Zehlendorf (59.000 inwoners, deelstaat Berlijn), een groene, residentiële wijk in Berlijn (3.600.000 inwoners). Het rustoord heeft een uitstekende ligging in de nabijheid van twee parken en een ziekenhuis. Het rustoord werd gebouwd in 1984 en werd in 1993 en 2002 gerenoveerd. Een grondige renovatie van de site is gepland zodat het gebouw zal voldoen aan de huidige en toekomstige comfort- en conformiteitsvereisten. Deze renovatie zal in verschillende fasen uitgevoerd worden zodat de uitbating van het rustoord tijdens de werken kan worden verdergezet. Na uitvoering van deze renovatie zal het gebouw plaats kunnen bieden aan 145 residenten. Het investeringsbudget bedraagt ca. 5 miljoen €. De voltooiing van de werken wordt verwacht in 2019. Deze investering werd uitgevoerd via de verwerving van de controle van een Luxemburgs vennootschap die eigenaar is van het gebouw. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Het rustoord wordt gehuurd en uitgebaat door Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH, een dochteronderneming van de Aetas-groep. De overeenkomst die gesloten werd voor het rustoord is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst met een duur van 25 jaar. Het initiële



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

brutohuurrendement bedraagt ca. 7%. De conventionele aanschaffingswaarde van de bestaande site bedraagt ca. 8 miljoen €. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de renovatie zal derhalve op termijn ca. 13 miljoen € bedragen.

3.3. Investerings in Nederland

3.3.1. Acquisitie van een portefeuille van 3 sites van huisvesting voor senioren in Nederland

Op 14 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van drie sites van huisvesting voor senioren in Nederland. De portefeuille bestaat uit drie sites van huisvesting voor senioren in de Nederlandse provincies Limburg en Noord-Brabant. Residentie Parc Imstenrade is gelegen in Heerlen (87.000 inwoners, provincie Limburg), 20 km ten oosten van Maastricht. De site omvat meerdere gebouwen bestemd voor huisvesting en zorg van senioren. Het historische hoofdgebouw is een rijksmonument (oorspronkelijk een materniteit met vroedvrouwschool uit 1923) dat in 2000 helemaal herontwikkeld werd als site van huisvesting voor senioren en tevens uitgebreid werd met een volledig nieuwe vleugel. In 2007 werd een nieuw gebouw aan de site toegevoegd. De site beschikt thans over 240 appartementen voor senioren, een zorghotel in een apart gebouw met tien kamers en een intramurale zorgafdeling (verpleeghuis) van 13 eenheden voor senioren met een dementie-indicatie. Daarnaast zijn er op de site (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 47.500 m²) diverse gemeenschappelijke ruimtes, een restaurant, een buurtwinkel, een fysioruimte en ca. 380 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen. De seniorenappartementen worden voornamelijk in de vrije sector verhuurd, maar er zijn tevens appartementen die in de gesubsidieerde huursector worden aangeboden. De nog beschikbare percelen grond maken een toekomstige uitbreiding van de site mogelijk. Residentie Genderstate is gelegen in Gestel, een woonwijk aan de rand van het centrum van Eindhoven (225.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De site omvat twee gebouwen en heeft een uitstekende, groene ligging naast het openbare park Genderpark. Residentie Genderstate is geïntegreerd in een ruimere site die specifiek voor senioren diverse diensten en woongelegenheden aanbiedt, zowel in de vrije sector als in de gesubsidieerde sector. Beide gebouwen van residentie Genderstate werden begin jaren 2000 gebouwd. Residentie Genderstate (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 7.500 m²) telt in totaal 44 appartementen voor senioren en ca. 45 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen. De appartementen van Genderstate worden in de vrije sector verhuurd. Residentie Petruspark is gelegen in een woonwijk in het noorden van Eindhoven (provincie Noord-Brabant). Het gebouw werd in 1991 opgetrokken rond een omvangrijke binnentuin. De site (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 20.000 m²) omvat 139 appartementen voor senioren (verhuurd in de vrije sector) en beschikt daarnaast over een restaurant, verschillende gemeenschappelijke ruimtes en ca. 100 ondergrondse parkeerplaatsen. Ongeveer de helft van de appartementen werd recent gerenoveerd en ook de andere helft zal op korte termijn een renovatie ondergaan. Aedifica voorziet een budget van 2 miljoen € om, onder meer, deze lopende renovatie te financieren. Voor de drie sites geldt dat zij hoofdzakelijk tot volledig gericht zijn op huisvesting voor senioren in de vorm van huurappartementen met een flexibele zorgcomponent. De gebouwen werden niet als klassieke rusthuizen (met kamers) geconcipieerd, maar als reguliere appartementencomplexen met specifieke kenmerken voor de huisvesting voor senioren. Dat vertaalt zich onder meer in specifieke toegankelijkheidsvereisten, in de toevoeging van gemeenschappelijke ruimtes (bv. restaurants, gemeenschapsruimtes, enz.) en specifieke infrastructuur (bv. een seniorenalarmsysteem in de appartementen). Zorg en diensten (kunnen) worden aangeboden naar vrije keuze van de bewoners.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Intensivering van de zorg die in de gebouwen wordt aangeboden, is mogelijk (zoals blijkt uit de aanwezigheid van een verpleeghuis specifiek voor senioren met een dementie-indicatie in Parc Imstenrade). De alternatieve aanwendbaarheid van deze gebouwen is derhalve groot, zowel in de richting van zorgintensivering als in de richting van een alternatieve aanwending als huur- of koopappartement op de reguliere residentiële markt. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de drie sites verworven op 14 september 2016. De totale conventionele aanschaffingswaarde van deze portefeuille bedraagt ca. 73 miljoen €, met inbegrip van onbebouwde percelen grond ter waarde van 1,5 miljoen €. Het initiële huurrendement van de bestaande gebouwen bedraagt ca. 5,5%. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De erfpachter van de drie sites is Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen. Deze stichting maakt deel uit van de Vitalis WoonZorg Groep, een groep van stichtingen die sinds 1969 (sedert 1999 onder de benaming Vitalis) actief is in seniorenzorg en seniorenhuisvesting, voornamelijk in de regio van Eindhoven. Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen onderverhuurt de appartementen aan de bewoners en/of delen van de gebouwen aan gespecialiseerde huurders (zoals bv. Stichting Vitalis Zorg Groep). Stichting Vitalis Zorg Groep, een van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen onderscheiden stichting die eveneens deel uit maakt van de Vitalis WoonZorg Groep, heeft er zich toe verbonden om voor de duur van de erfpachtovereenkomst met Aedifica zorgdiensten aan te bieden aan de bewoners van de drie sites die daar om verzoeken. De met Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen gesloten erfpachtovereenkomsten voor deze drie sites zijn door de erfpachter niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 15 jaar.

3.3.2. Acquisitie van een zorgresidentie in Vleuten (provincie Utrecht, Nederland)

Op 21 december 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Spes Nostra is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De site is gelegen in Vleuten (7.000 inwoners), een wijk vlakbij het historische centrum van de stad Utrecht (340.000 inwoners, provincie Utrecht). Het bestaande gebouw is een oud klooster uit de jaren 50 dat helemaal werd gerenoveerd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren. De renovatie werd voltooid in november 2016. Het gebouw biedt plaats aan 30 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om de zorgresidentie nog uit te breiden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica, heeft de eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 7 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door de groep Stepping Stones Home & Care, een Nederlandse onderneming die aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2007. De overeenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%. Dankzij de acquisitie van Spes Nostra heeft de portefeuille van Aedifica de kaap van 100 sites van huisvesting voor senioren bereikt.

3.3.3. Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Oude Pekela (provincie Groningen, Nederland)

Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een nieuwe site van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Het Dokhuis heeft een uitstekende ligging in het centrum van Oude Pekela (8.000 inwoners, provincie Groningen), op ca. 35 km de stad Groningen. De site werd voltooid in 2016 en bestaat uit een medisch centrum en een zorgresidentie. Het medisch centrum (gevestigd op de



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

benedenverdieping) omvat een apotheek, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapeutenpraktijk, een psychologenpraktijk en een medisch analysecentrum. De zorgresidentie (gevestigd op de eerste en tweede verdieping) is een kleinschalige woonzorglocatie die gericht is op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften en die plaats biedt aan 32 residenten. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica, heeft de eigendom van de site Het Dokhuis verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 5 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie wordt uitgebaat door Stichting Oosterlengte, een Nederlandse stichting die sinds 2000 aanwezig is op de markt voor seniorenzorg in het noorden van Nederland. Het medisch centrum wordt uitgebaat door diverse huurders. De overeenkomst die gesloten werd voor de zorgresidentie is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 15 jaar. De huurovereenkomsten die gesloten werden met de vijf uitbaters van het medisch centrum zijn niet-opzegbare double net overeenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende duur van 14 jaar. Op grond van deze double net huurovereenkomsten draagt de eigenaar de verzekeringskost van het gebouw en de lokale belastingen die op het gebouw wegen. Tevens staat de eigenaar in voor (een deel van) het onderhoud van het gebouw. Het (volledige) onderhoud van het gebouw wordt gedurende een periode van 10 jaar evenwel door de verkoper gedekt op grond van een specifieke beheersovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement (double net) bedraagt ca. 7,5%.

3.4. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

3.4.1. Oplevering van een site van huisvesting voor senioren in Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de oplevering van fase I van het uitbreidingsproject van de site van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (76.000 inwoners, provincie Limburg). Fase I van de uitbreiding bestaat uit een nieuwbouw woonzorgcentrum met een capaciteit van 63 eenheden. Tijdens fase II van het project zullen de 40 bestaande assistentiewoningen volledig gerenoveerd worden. Villa Temporis heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Hasselt. De site werd in 2014 verworven en is verhuurd aan een entiteit van de Vulpia-groep op basis van een langetermijnovereenkomst van 27 jaar die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt thans, na uitvoering van fase I, ca. 12 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 5 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en een geïnvesteerd budget van ca. 7 miljoen € voor het nieuwbouwproject). Een resterend investeringsbudget van ca. 2 miljoen € is voorzien voor fase II.

3.4.2. Oplevering van een site van huisvesting voor senioren in Mont-Saint-Guibert (provincie Waals-Brabant, België)

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de oplevering van de nieuwbouw op de site van huisvesting voor senioren Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert (7.000 inwoners, provincie Waals-Brabant). Deze nieuwbouw omvat een woonzorgcentrum met een capaciteit van 79 eenheden en 25 assistentiewoningen. Au Bon Vieux Temps heeft een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Mont-Saint-Guibert. De site werd in 2008 verworven en is verhuurd aan een entiteit van de groep Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst van 27 jaar die een triple net rendement van ca. 6% genereert. Het geïnvesteerde budget in de uitbreiding bedraagt ca. 10 miljoen €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4.3. Oplevering van een woonzorgcentrum in Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de oplevering van fase I van het uitbreidingsproject van woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt. Fase I van de uitbreiding omvatte de bouw van een nieuw woonzorgcentrum met een capaciteit van 80 eenheden. Tijdens fase II van het project zal het initiële gebouw volledig gerenoveerd worden tot een woonzorgcentrum met 30 eenheden. Na voltooiing van fase II (die in 2017 zou moeten aanvangen voor een oplevering in 2018) zal de totale capaciteit van de site 110 eenheden bedragen. Vinkenbosch heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in het centrum van Kermt, een deelgemeente van de stad Hasselt (76.000 inwoners, provincie Limburg). De site werd verworven in 2015 en is verhuurd aan een entiteit van de groep Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt thans, na uitvoering van fase I, ca. 15 miljoen €.

3.5. Verkoop

Het programma van de verkoop van de assistentiewoningen in Tienen (49 appartementen) werd in de loop van het semester afgesloten. Het saldo van de te verkopen assistentiewoningen in Residentie Poortvelden bedraagt ca. 4 miljoen €. Daarnaast zou het kantoorgebouw aan de Koningsstraat in Brussel (voorgesteld in de sector “hotels en andere”) begin 2017 verkocht moeten worden. Bijgevolg bedragen de activa bestemd voor verkoop 6 miljoen € op 31 december 2016.

3.6. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- 't Hoge fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kortrijk, West-Vlaanderen, België);
- Molenenk (bouw van een zorgresidentie in Deventer, Overijssel, Nederland);
- Op Haanven fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal, Antwerpen, België);
- La Ferme Blanche (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Remicourt, Luik, België);
- Prinsenhof (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Koersel, Limburg, België);
- L'Air du Temps (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Chênée, Luik, België);
- Les Cheveux d'Argent (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Sart-lez-Spa, Luik, België);
- Villa Temporis fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Walgaerde (verbouwing tot een zorgresidentie in Hilversum, Noord-Holland, Nederland).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.7. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2016/2017:

- overname van investeringskredieten (33 miljoen €) bij de verwerving van een portfolio van acht sites van huisvesting voor senioren in België in augustus 2016. Deze kredieten zullen geleidelijk vervallen van nu tot 2035;
- nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt door ING in september 2016 (40 miljoen € en 20 miljoen €, die respectievelijk vervallen in 2021 en 2023);
- twee nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt in oktober 2016 door BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, een nieuwe bankrelatie in Duitsland (2 x 15 miljoen €, die beide vervallen in 2021);
- overname van investeringskredieten (7 miljoen €) bij de verwerving van een woonzorgcentrum in België in december 2016. Deze kredieten zullen geleidelijk vervallen van nu tot 2036;
- nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Triodos Bank in februari 2017 (20 miljoen €, die vervalt in 2024);
- vervroegde herfinanciering in februari 2017 van twee kredietlijnen verstrekt door ING ten bedrage van 55 miljoen € die in april 2017 (30 miljoen €) en november 2017 (25 miljoen €) zouden vervallen, met een nieuwe vervaldatum in 2024.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica eruit als volgt (in miljoen €):

	<u>Lijnen</u>
- 2016/2017 :	0
- 2017/2018 :	67
- 2018/2019 :	131
- 2019/2020 :	80
- 2020/2021 :	91
- 2021/2022 :	167
- 2022/2023 :	160
- 2023/2024 :	156
- 2024/2025 en volgende :	<u>49</u>
Totaal op 21 februari 2017	900
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	4,6

De opening van deze bilaterale kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar banken.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.8. Keuzedividend

Op 28 oktober 2016 heeft de raad van bestuur besloten om aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering 2015/2016 in te brengen in het kapitaal van de vennootschap tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. Dit bood de mogelijkheid om per 43 ingebrachte coupons nr. 15 van 1,533 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 65,919 €. De aandeelhouders van Aedifica opteerden voor ongeveer 37% van hun aandelen voor een inbreng van hun netto-dividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dat resultaat leidde tot een kapitaalverhoging voor Aedifica van ca. 8 miljoen €¹.

3.9. Andere gebeurtenissen

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

Op 8 september 2016 won Aedifica voor de tweede keer op rij de “EPRA Gold Award” voor haar jaarlijks financieel verslag (2014/2015). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 117 Europese vastgoedvennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

¹ Zie persbericht van 2 december 2016.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd patrimonium op 31 december 2016

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** van Aedifica met 299 miljoen € gestegen van 1.131 miljoen € tot 1.430 miljoen € (hetzij 1.456 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (+26%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities gerealiseerd tijdens het eerste semester (zie secties 3.1., 3.2. en 3.3. hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 3.4. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+6,7 miljoen € of +0,5% over het eerste semester). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +10,0 miljoen €, hetzij +0,9%;
- appartementsgebouwen: -0,2 miljoen €, hetzij -0,1%;
- hotels en andere: -3,1 miljoen €, hetzij -4,3%.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* van Aedifica tellen 185 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 745.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 100 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 9.782 bewoners;
- 865 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 80% huisvesting voor senioren;
- 15% appartementsgebouwen;
- 5% hotels en andere gebouwen.

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

- 79% in België waarvan:
 - 47% in Vlaanderen;
 - 22% in Brussel;
 - 10% in Wallonië;
- 14% in Duitsland; en
- 7% in Nederland.

De **bezettingsgraad² voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 95% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 98,2% op 31 december 2016, licht boven de bezettingsgraad die werd bereikt op 30 juni 2016 (98,1%).

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.
- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** (dat nog slechts 5% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 71,1% over het eerste semester. Dat is lager dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste semester van het vorige boekjaar (81,0%) en over het hele boekjaar 2015/2016 (78,6%) om de hierna vermelde redenen (zie sectie 6.1.).

De **globale bezettingsgraad**³ van de portefeuille bedraagt 98% op 31 december 2016.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, wat gelijk is aan die op 30 juni 2016. Deze prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (zoals erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

³ Berekend volgens de EPRA-methodologie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Brutorendement per activiteitensector

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per activiteitensector**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die wat de gemeubelde appartementen betreft met de goodwill en de boekwaarde van de meubelen verhoogd wordt.

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,6%.

31 december 2016						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.140.263	220.767	68.576	1.429.607	26.685	1.456.292
Jaarlijkse contractuele huurgelden	65.513	10.914 °	4.494	80.921	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	4,9%	6,6%	5,6%	-	-

30 juni 2016						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	839.921	219.332	71.657	1.130.910	25.924	1.156.834
Jaarlijkse contractuele huurgelden	49.299	11.779 °	4.533	65.611	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	5,3%	6,3%	5,8%	-	-

31 december 2015						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	755.039	217.005	72.112	1.044.156	20.523	1.064.679
Jaarlijkse contractuele huurgelden	44.203	12.081 °	4.491	60.775	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	5,6%	6,2%	5,8%	-	-

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

°° Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderfing worden in België en Nederland namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels. In Duitsland is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen

In overeenstemming met de IAS 34-norm zijn de verkorte financiële staten op bladzijde 52 van dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit tussentijds verslag worden de financiële staten in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd.

6.1. Geconsolideerde resultaten⁴

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2016	31 december 2015
Huurinkomsten	37.253	28.654
Met verhuur verbonden kosten	-27	-19
Nettohuurresultaat	37.226	28.635
Operationele kosten*	-5.338	-5.281
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	31.888	23.354
Exploitiemarge* (%)	86%	82%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-8.104	-6.293
Belastingen	-416	-241
Resultaat vóór variaties in reële waarde*	23.368	16.820
Noemer (IAS 33)	14.220.596	14.064.202
Resultaat vóór variaties in reële waarde* per aandeel (€/aandeel)	1,64	1,20
Resultaat vóór variaties in reële waarde*	23.368	16.820
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	3.443	-951
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	597	7.866
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	69	0
Uitgestelde belastingen	-640	-363
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	26.837	23.372
Noemer (IAS 33)	14.220.596	14.064.202
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	1,89	1,66

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) stijgt en bedraagt 37,3 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2016/2017, hetzij +30% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. Deze geconsolideerde omzet is hoger dan het budget (d.w.z. de semestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2016/2017, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016), dankzij de timing en het bedrag van de acquisities in verhouding tot wat gebudgetteerd was.

⁴ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2016 tot 31 december 2016. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet is hieronder vermeld:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	31 december 2016	31 december 2015	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	29.726	20.720	+1,5%	+43,5%
Appartementsgebouwen	5.475	5.999	-8,7%	-8,7%
Hotels en andere	2.151	1.995	+7,8%	+7,8%
Intersectoraal	-99	-60		
Totaal	37.253	28.654	-0,5%	+30,0%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van huisvesting voor senioren (+43,5% of +1,5% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat bijna 80% van de omzet en meer dan 90% van het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de Groep genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen, en met name de gemeubelde appartementen, zijn gedaald door de moeilijke marktomstandigheden (de veiligheidscontext en de veranderingen binnen het regelgevend kader in Brussel met betrekking tot korte verblijven) en het lopende renovatie- en herbestemmingsprogramma. Hun evolutie in vergelijking met het vorige boekjaar is gelijk aan de evolutie die in het eerste trimester van het boekjaar werd vastgesteld⁵.

De huurinkomsten van de hotels en andere zijn gegroeid tijdens het eerste semester. Rekening houdend met de verhouding van deze huren ten opzichte van de inkomsten van de exploitanten in bepaalde gevallen, verwacht de Vennootschap niet dat die groei zich in het tweede semester zal bestendigen.

Na aftrek van de met verhuur verbonden kosten bedraagt het **nettohuurresultaat** 37,2 miljoen € (+30% ten opzichte van 31 december 2015).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 36,8 miljoen € (31 december 2015: 27,9 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 35,4 miljoen € (31 december 2015: 26,4 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge* van 95% (31 december 2015: 92%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 3,8 miljoen € (31 december 2015: 3,0 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 37% tot 31,9 miljoen €, hetgeen een **exploitatiemarge*** van 86% impliceert (31 december 2015: 82%). Deze marge is hoger dan het budget.

De nieuwe IFRIC-interpretatie 21 "Heffingen" leidt ertoe dat de opname van de belastingen die geboekt zijn onder de operationele kosten*, wordt overgedragen naar het tweede semester van het boekjaar. Indien die belastingen in tijd gespreid hadden kunnen worden, dan zou in de periode van het eerste semester de exploitatiemarge* ca. 83% geweest zijn in plaats van 86%, zoals in de voorafgaande paragraaf gemeld werd.

⁵ Zie persbericht van 16 november 2016.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestkosten** van Aedifica 7,6 miljoen € (31 december 2015: 5,9 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet* (2,4% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is lager dan die van het eerste semester van het boekjaar 2015/2016 (3,0%) en eveneens lager dan die opgenomen in het budget. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten en met uitsluiting van 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 het resultaat vóór variaties in reële waarde* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 8,1 miljoen € (31 december 2015: 6,3 miljoen €), in overeenstemming met het budget.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (0,4 miljoen €; 31 december 2015: 0,2 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van de Vennootschappen, de belasting op winst die in het buitenland door de Vennootschap werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. Deze belastingen zijn lager dan het budget. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

Het **resultaat vóór variaties in reële waarde*** bedraagt 23,4 miljoen € voor dit semester (31 december 2015: 16,8 miljoen €), hetzij 1,64 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (31 december 2015: 1,20 € per aandeel). Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is hoger dan het budget.

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

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**⁶, die in het resultaat opgenomen is, +0,5%, of +6,7 miljoen € (31 december 2015: +8,3 miljoen €). Een variatie in reële waarde van - 6,1 miljoen € werd opgetekend voor de projecten (-0,4 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projecten toont dus een stijging van 0,6 miljoen € over het semester (31 december 2015: 7,9 miljoen €).

⁶ Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2016 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 31 december 2016.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn⁷ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 9 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hierna. 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 (zie toelichting 16). De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2016 bedraagt een opbrengst van 3,4 miljoen € (31 december 2015: een last van 1,0 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (een last van 0,6 miljoen € op 31 december 2016, tegenover een last van 0,4 miljoen € op 31 december 2015) komen voort uit de boeking aan reële waarde van in het buitenland gelegen gebouwen in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn dus niet in het resultaat vóór variaties in reële waarde* opgenomen.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 26,8 miljoen € (31 december 2015: 23,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,89 € (31 december 2015: 1,66 €).

6.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31 december 2016	30 juni 2016
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.456.292	1.156.834
Andere activa opgenomen in de schuldratio	23.974	15.832
Andere activa	<u>2.259</u>	<u>496</u>
Totaal activa	1.482.525	1.173.162
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	673.513	668.155
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-41.386</u>	<u>-47.407</u>
Eigen vermogen	632.127	620.749
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	799.174	498.796
Andere verplichtingen	<u>51.224</u>	<u>53.617</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.482.525	1.173.162
<i>Schuldratio (%)</i>	<i>54,0%</i>	<i>42,5%</i>

⁷ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Op 31 december 2016 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 98% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2016: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm⁸, en die een bedrag van 1.456 miljoen € (30 juni 2016: 1.157 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* (31 december 2016: 1.430 miljoen €; 30 juni 2016: 1.131 miljoen €) stijgen ten bedrage van 299 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk voor +268 miljoen € verklaard door investeringsoperaties (zie secties 3.1., 3.2. en 3.3. hierboven), voor +21 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 3.4. hierboven) en voor +7 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (31 december 2016: 27 miljoen €; 30 juni 2016: 26 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie secties 3.6. hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget, zoals in sectie 1.2. van het vastgoedverslag hieronder weergegeven.

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 2% van het totaal van de balans (30 juni 2016: 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 en juni 2015. Het kapitaal bedraagt 379 miljoen € op 31 december 2016⁹ (30 juni 2016: 374 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 674 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2016: 668 miljoen €, inclusief het dividend van 30 miljoen € dat ondertussen in december 2016 werd uitgekeerd);
- of 632 miljoen € rekening houdend met het effect van variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2016: 621 miljoen €, inclusief het dividend van 30 miljoen € dat ondertussen in december 2016 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2016 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's) 799 miljoen € (30 juni 2016: 499 miljoen €), waarvan 769 miljoen € (30 juni 2016: 479 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 54,0% (30 juni 2016: 42,5%).

⁸ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA, de Crombrughe & Partners NV en CBRE GmbH).

⁹ De IFRS-normen bepalen dat de kosten van kapitaalverhogingen als een vermindering van het statutaire kapitaal worden voorgesteld.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aangezien de geconsolideerde schuldratio meer dan 50% bedraagt, heeft de Vennootschap in overeenstemming met artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen haar financieel plan geüpdatet en een uitvoeringsschema opgesteld dat de maatregelen beschrijft om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Over dit financieel plan is een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de Vennootschap. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris zijn ter informatie aan de FSMA overgemaakt. Uit het financieel plan blijkt dat:

- Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de GVV's 65% van de totale activa bedraagt, Aedifica op 31 december 2016 nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit beschikte van 162 miljoen € bij constante activa¹⁰ en van 465 miljoen € bij variabele activa¹¹. Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 17% 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 88 miljoen € bij constante activa, 222 miljoen € bij variabele activa en -10%. In dat opzicht is Aedifica van oordeel dat de huidige schuldratio zich op een adequaat niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele dalingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op te vangen. Bovendien wezen de waarderingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op een continue groei (van ca. 1% à 2%) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* tussen 1 januari 2010 en 31 december 2016, wat de stijging van de schuldratio ten gevolge van de investeringen kan matigen;
- Tijdens de periode van het plan (2017-2023) de drempel van 60% niet overschreden zou worden, laat staan die van 65%, rekening houdend met de huidige verbintenissen van de Vennootschap en met de huidige visie over de toekomstige marktomstandigheden. Op kortere termijn zal de geconsolideerde schuldratio waarschijnlijk naar een niveau van ca. 54% evolueren op het einde van het tweede semester van het boekjaar 2016/2017. Aedifica is derhalve van oordeel dat er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. Indien door bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek inzake de geconsolideerde schuldratio nodig zou zijn, zal dit onverwijld gebeuren en zal dit vermeld worden in de periodieke rapporteringen van de Vennootschap.

De **andere passiva** van 51 miljoen € (30 juni 2016: 54 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2016: 40 miljoen €; 30 juni 2016: 46 miljoen €).

¹⁰ Hetzij zonder groei van de vastgoedportefeuille.

¹¹ Hetzij met groei van de vastgoedportefeuille.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de effecten (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹² en na uitkering van het dividend 2015/2016 in december 2016¹³, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 43,96 € op 31 december 2016 (41,64 € per aandeel op 30 juni 2016).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2016	30 juni 2016
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	46,83	44,98
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2,88	-3,34
Nettoactief	43,96	41,64
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.380.656	14.192.032

Aantal aandelen	31 december 2016	30 juni 2016
Aantal aandelen in omloop [°]	14.380.656	14.192.032
Totaal aantal aandelen	14.380.656	14.192.032
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{°°}	14.380.656	14.172.176
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	14.220.596	14.122.758
Aantal dividendrechten ^{°°}	14.380.656	14.186.987

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

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

^{°°°} 19.856 aandelen werden op de beurs genoteerd op 2 november 2016. 122.672 aandelen werden op de beurs genoteerd op 2 december 2016. 65.952 aandelen werden op de beurs genoteerd op 12 december 2016.

¹² Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -2,88 € per aandeel op 31 december 2016 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 41 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹³ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 43,74 € per aandeel op 30 juni 2016 omvatte derhalve nog het dividend dat in december 2016 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,10 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2016 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2016. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 30 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2016 (14.192.032).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. Vooruitzichten

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

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

- De strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 900 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt voor het einde van het boekjaar 2016/2017. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 54,0% op 31 december 2016 (onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap sinds jarenlang. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 31 december 2016 op ongeveer 124 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 99 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van vier jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

De dividendvooruitzichten blijven voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016, onveranderd op 2,25 € bruto per aandeel, 7% hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2015/2016.

8. Ranking Aedifica

Volgens de "Weekly table value" (op 10 februari 2017 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 4^{de} grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

Bovendien is Aedifica tussen 31 december 2006 en 31 december 2015 opgeklommen van de 36^{ste} tot de 8^{ste} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (gepubliceerd in het "Investors Directory 2016", uitgegeven door Expertise bvba in januari 2016).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016/2017, waarbij het de volgende punten wil preciseren:

- De roerende voorheffing op dividenden die vanaf 1 januari 2017 door Aedifica zullen worden uitgekeerd, zou 15% moeten bedragen. Op grond van de artikelen 89, 90 en 91 van 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 zorgeenheden en aan gezondheidszorg aangepaste huisvesting. De aandeelhouders van Aedifica zullen dus in principe vanaf 1 januari 2017 kunnen genieten van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; de modaliteiten van het te leveren bewijs van de hierboven vermelde voorwaarden moeten nog worden vastgelegd in een Koninklijk besluit.
- Ter herinnering: gezien het dynamisme van de grote groepen van operatoren die actief zijn in het segment van de huisvesting voor senioren 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 verbonden zijn met juridische entiteiten waarmee de Vennootschap huur- of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. In haar jaarlijks financieel verslag 2015/2016 heeft Aedifica aangegeven dat, als gevolg van het samengaan van de groepen Armonea en Soprim@ (twee Belgische operatoren op het vlak van seniorenzorg), ca. 21% van de geconsolideerde activa op 30 juni 2016 door Aedifica belegd was in vastgoed dat ter beschikking gesteld werd aan entiteiten van de groep Armonea. Dat percentage is nadien verminderd tot 17% (toestand op 31 december 2016) dankzij het investeringsbeleid van Aedifica. Andere gegevens met betrekking tot deze exploitantengroepen worden vermeld in sectie 2.7. van het vastgoedverslag hieronder.

10. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van Vennootschappen zijn het voorwerp van toelichting 15 van de geconsolideerde verkorte financiële staten in bijlage. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's (behalve de gevallen uitdrukkelijk vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2016/2017 werden geen transacties uitgevoerd die in dit artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

11. Corporate governance

11.1. Hernieuwing van mandaten

De gewone algemene vergadering van 28 oktober 2016 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2019) de hernieuwing goed van het mandaat als uitvoerend bestuurder van de heer Jean Kotarakos en van het mandaat als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder van de heer Jean Franken.

11.2. Aftredende bestuurder

Ter herinnering (zie persbericht van 30 september 2016): de heer Olivier Lippens heeft zijn mandaat als bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur beëindigd. De raad van bestuur wenst hem nogmaals te bedanken voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van Aedifica.

11.3. Benoeming van een nieuwe voorzitter van de raad van bestuur

Zoals op 30 september 2016 werd aangekondigd, heeft de raad van bestuur de heer Serge Wibaut aangeduid als nieuwe voorzitter. De heer Wibaut zetelt sinds 2015 als onafhankelijk bestuurder in de raad van bestuur en was sinds 2016 voorzitter van het auditcomité. Hij is ook lid geworden van het investeringscomité.

De heer Wibaut werd als voorzitter van het auditcomité vervangen door mevrouw Adeline Simont. Mevrouw Simont zetelt sinds 2005 in de raad van bestuur. Hoewel mevrouw Simont geen onafhankelijk bestuurder is, is de raad van bestuur van mening dat ze aan alle nodige voorwaarden voldoet, zowel op het vlak van bekwaamheid als van ervaring, om dit mandaat tijdelijk op te nemen.

Opgemaakt te Brussel op 20 februari 2017.
De raad van bestuur.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

II. EPRA¹⁴

Sinds 18 maart 2013 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de “FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index”. Bij het laatste kwartaalnazicht in maart 2013 van de samenstelling van deze indexen voldeed het Aedifica-aandeel inderdaad aan alle opnamecriteria die door EPRA worden bepaald.

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 220 leden en vertegenwoordigt meer dan 365 miljard € vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit bijna 100 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van bijna 200 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

Aedifica is opgenomen in de Europese index met een gewicht van ongeveer 0,5% en in de Belgische index met een gewicht van ongeveer 14%.

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt de investeerders het merendeel van de indicatoren die werden berekend volgens de aanbevelingen van EPRA ter beschikking.

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	31 december 2016	31 december 2015
EPRA Resultaat* (in €/aandeel)	1,64	1,20
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (in %)	14%	18%
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (in %)	14%	18%
	31 december 2016	30 juni 2016
EPRA NAW* (in €/aandeel)	47,17	45,14
EPRA NNNAW* (in €/aandeel)	43,32	41,45
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2%	5,2%
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2%	5,2%
EPRA Bezettingsgraad (in %)	2%	2%

Op 8 september 2016 heeft Aedifica voor de tweede keer op rij de “EPRA Gold Award” gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2014/2015), zoals reeds vermeld in sectie 3.9. van het tussentijds beheersverslag hierboven.

¹⁴ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het EPRA Resultaat* 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 het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Resultaat*	31 december 2016	31 december 2015
<i>x 1.000 €</i>		
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekeningen	26.837	23.372
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen*:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-597	-7.866
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-69	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	-3.443	951
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	640	363
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Resultaat* (aandeelhouders van de groep)	23.368	16.820
Aantal aandelen	14.220.596	14.064.202
EPRA Resultaat per aandeel (EPRA EPS in €/aandeel)	1,64	1,20



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* en de EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* 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. Ze worden als volgt berekend:

EPRA Kostratio's*	31 december 2016	31 december 2015
<i>x 1.000 €</i>		
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-5.365	-5.300
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-27	-19
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	21	9
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	-457	-791
<i>Technische kosten</i>	-594	-501
<i>Commerciële kosten</i>	-224	-328
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-97	-104
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-542	-538
<i>Andere vastgoedkosten</i>	91	-2
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-3.818	-3.013
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	282	-13
EPRA Kosten (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A)	-5.365	-5.300
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	97	104
EPRA Kosten (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B)	-5.268	-5.196
Brutohuurinkomsten (C)	37.253	28.654
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	14%	18%
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	14%	18%
<i>Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)</i>	43	9

Aedifica activeert interne architectkosten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

EPRA Netto Actief Waarde* (NAW)	31 december 2016	30 juni 2016¹⁵
<i>x 1.000 €</i>		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	632.127	590.956
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	43,96	41,64
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	632.127	590.956
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	41.386	47.407
(v.a) Uitgestelde belastingen	4.884	2.205
(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 NAW* (aandeelhouders van de groep)	678.397	640.568
Aantal aandelen	14.380.656	14.192.032
EPRA NAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	47,17	45,14

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

EPRA Triple Netto Actief Waarde* (NNNAW)	31 december 2016	30 juni 2016¹⁵
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAW* (aandeelhouders van de groep)	678.397	640.568
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-41.386	-47.407
(ii) Reële waarde van de schuld	-9.118	-2.741
(iii) Uitgestelde belastingen	-4.884	-2.205
EPRA NNNAW* (aandeelhouders van de groep)	623.009	588.215
Aantal aandelen	14.380.656	14.192.032
EPRA NNNAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	43,32	41,45

¹⁵ De bedragen die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag van 30 juni 2016 omvatten nog het dividend dat in december 2016 werd uitgekeerd (30 miljoen €). Bijgevolg werden die bedragen aangepast om vergeleken te kunnen worden met de bedragen van 31 december 2016.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

III. Aedifica op de beurs

1. Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Sindsdien heeft Aedifica drie kapitaalverhogingen in geld met voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht afgerond:

- 15 oktober 2010: uitgifte van 2.013.334 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel, voor een brutobedrag van 67 miljoen €.
- 7 december 2012: uitgifte van 2.697.777 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 37,00 € per aandeel, voor een brutobedrag van 99,8 miljoen €.
- 29 juni 2015: uitgifte van 3.121.318 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 49,00 € per aandeel, voor een brutobedrag van 153 miljoen €.

Op 31 december 2016 is Aedifica opgenomen in de Bel Mid-index¹⁶ met een gewicht van 4,59%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2016 (71,08 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 51,8% tegenover het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- premie van 61,7% tegenover het nettoactief per aandeel.

Tussen de datum van de beursgang (na aftrek van de coupons die de voorkeurrechten of de onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010, 7 december 2012 en 29 juni 2015 vertegenwoordigde) en 31 december 2016, is de koers van het Aedifica-aandeel met 96% gestegen, tegenover een stijging van 26% voor de Bel Mid-index en een daling van 23% voor de EPRA Europe-index¹⁷ over dezelfde periode.

Op internationaal niveau is het aandeel Aedifica opgenomen in de EPRA-indexen sinds 18 maart 2013 en in de MSCI-indexen sinds 1 december 2015.

¹⁶ De Bel Mid-index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de BEL20-index, waarvan de free-float-marktkapitalisatie meer bedraagt dan de BEL20-index vermenigvuldigd met 50.000 € en waarvan de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

¹⁷ Bijkomende informatie over de EPRA-index is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aandeel Aedifica	31 december 2016	30 juni 2016
Slotkoers (in €)	71,08	69,68
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	46,83	44,98
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	51,8%	54,9%
Nettoactief (in €)	43,96	41,64
Premie (+) / Discount (-)	61,7%	67,3%
Beurskapitalisatie	1.022.177.028	987.517.176
Free float ¹	100,00%	100,00%
Totaal aantal genoteerde aandelen	14.380.656	14.172.176
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	14.380.656	14.192.032
Gemiddeld dagelijks volume	17.818	16.741
Omloopsnelheid ²	32,3%	30,6%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	2,25	2,10
Brutodividendrendement ⁴	3,2%	3,0%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 18 december 2015.

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

³ 2016/2017: volgens sectie 7 van het tussentijdse beheersverslag hierboven.

⁴ Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

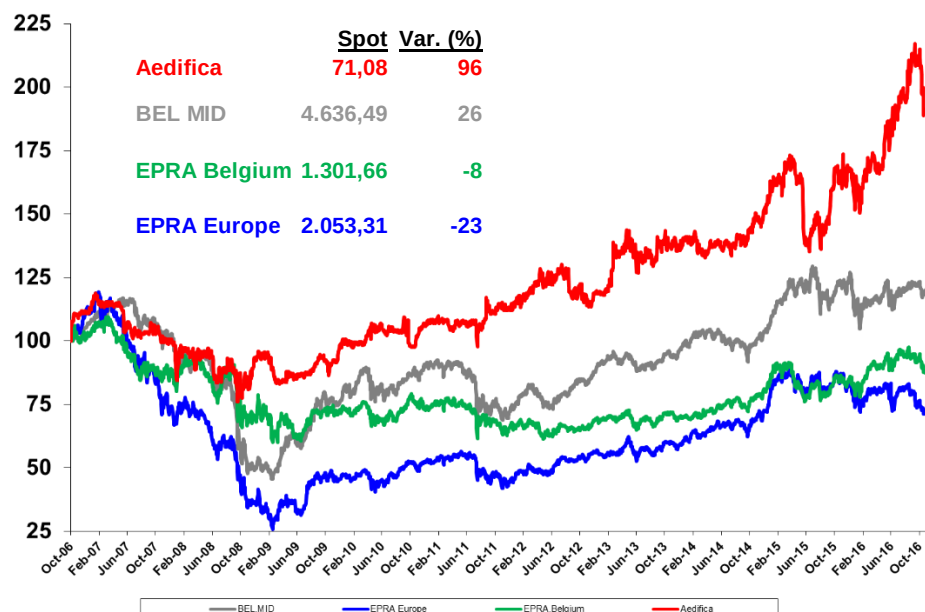
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De beurskoers en de volumes betreffen de periode tussen de datum van de beursgang en 31 december 2016.

Total return van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen





Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Aandeelhouderschap

Sinds 18 december 2015¹⁸ bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100%.

Het totale aantal aandelen bedraagt 14.380.656.

4. Financiële kalender¹⁹

Financiële kalender	
Tussentijdse verklaring 31.03.2017	16/05/2017
Jaarlijks persbericht 30.06.2017	5/09/2017
Jaarlijks financieel verslag 2016/2017	22/09/2017
Gewone algemene vergadering 2017	27/10/2017
Dividend - coupon m.b.t. het boekjaar 2016/2017 ("ex-date")	2/11/2017
Tussentijdse verklaring 30.09.2017	14/11/2017
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2017	Februari 2018

¹⁸ De kennisgevingen alsook de controlelijnen zijn op de website van Aedifica terug te vinden. De vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewetgeving ontvangen na 18 december 2015.

¹⁹ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

IV. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁰

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Château Chenois	6.354	115	100,0%	881.736	881.736	1.108.091
New Philip	3.914	111	100,0%	483.524	483.524	585.446
Jardins de Provence	2.280	72	100,0%	396.923	396.923	410.003
Bel Air	5.350	161	100,0%	721.678	721.678	826.023
Residentie Grange des Champs	3.396	75	100,0%	427.022	427.022	485.342
Residentie Augustijn	4.832	94	100,0%	536.963	536.963	583.921
Ennea	1.848	34	100,0%	192.590	192.590	175.036
Kasteelhof	3.500	81	100,0%	348.326	348.326	492.677
Wielant	4.834	104	100,0%	534.971	534.971	691.993
Residentie Parc Palace	6.719	162	100,0%	1.249.670	1.249.670	1.501.378
Residentie Service	8.716	175	100,0%	1.285.375	1.285.375	1.085.157
Résidence du Golf	6.424	194	100,0%	774.769	774.769	1.321.800
Residentie Boneput	2.993	78	100,0%	454.882	454.882	584.591
Residentie Aux Deux Parcs	1.618	53	100,0%	262.743	262.743	308.472
Residentie L'Air du Temps	2.763	88	100,0%	465.593	465.593	516.060
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	100,0%	831.156	831.156	766.000
Op Haanven	6.613	89	100,0%	519.520	519.520	673.266
Residentie Exclusiv	4.253	104	100,0%	710.614	710.614	670.039
Seniorie Mélopée	2.967	70	100,0%	494.443	494.443	393.435
La Boule de Cristal	1.290	41	100,0%	93.730	93.730	163.676
Les Charmes en Famenne	3.165	96	100,0%	300.310	300.310	347.471
Seniorerie La Pairelle	6.016	118	100,0%	757.147	757.147	695.055
Residentie Gaerveld	1.504	20	100,0%	169.412	169.412	168.978
Résidence du Plateau	8.069	143	100,0%	1.259.568	1.259.568	1.224.876
Seniorie de Maretak	5.684	122	100,0%	524.514	524.514	708.649
De Edelweis	6.914	122	100,0%	754.616	754.616	880.700
Bois de la Pierre	2.272	65	100,0%	444.634	444.634	426.299
Buitenhof	4.386	80	100,0%	553.593	553.593	737.227

²⁰ De bekendmaking van de waarden per gebouw is niet in het belang van de aandeelhouder. De adressen van de gebouwen zijn beschikbaar in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2016 zijn vermeld in de respectievelijke persberichten.

De volgende dertig gebouwen zijn eigendom van een dochtervennootschap:

Seniorenresidenz Mathilde (Aedifica Luxemburg I SCS), Die Rose im Kalletal (Aedifica Luxemburg I SCS), Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (Aedifica Luxemburg I SCS), Senioreneinrichtung Haus Matthäus (Aedifica Luxemburg II SCS), Bonifatius Seniorenzentrum (Aedifica Luxemburg II SCS), Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (Aedifica Luxemburg II SCS), Seniorenresidenz Am Stübchenbach (Aedifica Luxemburg III SCS), Seniorenresidenz Kierspe (Aedifica Luxemburg III SCS), Am Kloster (Aedifica Luxemburg IV SCS), Frohnau (Aedifica Luxemburg IV SCS), Rosenpark (Aedifica Luxemburg V SCS), Patricia (Aedifica Luxemburg V SCS), St. Anna (Aedifica Luxemburg V SCS), Residenz Zehlendorf (Aedifica Luxemburg VI SARL), Holland (Aedifica Nederland BV), Benvenuta (Aedifica Nederland BV), Saksen Weimar (Aedifica Nederland BV), Martha Flora Lochem (Aedifica Nederland BV), Parc Imstenrade (Aedifica Nederland BV), Genderstate (Aedifica Nederland BV), Petruspark (Aedifica Nederland BV), Spes Nostra (Aedifica Nederland BV), Oosterzonne (VSP NV), De Witte Bergen (VSP Kasterlee BVBA), Seniorenhof (Het Seniorenhof NV), Beerzelhof (Compagnie Immobilière Beerzelhof NV), Uilenspiegel (Avorum NV), Coham (Coham NV), Sorgvliet (Residentie Sorgvliet BVBA), Residentie Den Boomgaard (WZC Arcadia BVBA). De twee volgende terreinen zijn in het bezit van een dochtervennootschap: het terrein gelegen in Brugge waarop een deel van het hotel Martin's Brugge is gebouwd (Aedifica Invest Brugge NV) en het terrein gelegen in Deventer waarop zorgresidentie Molenenk is gebouwd.

Alle andere gebouwen zijn eigendom van Aedifica NV.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Klein Veldeken	5.824	58	100,0%	502.000	502.000	676.586
Koning Albert I	7.775	110	100,0%	912.762	912.762	926.956
Eyckenborch	8.771	141	100,0%	1.113.053	1.113.053	871.339
Rietdijk	2.155	59	100,0%	333.388	333.388	348.939
Marie-Louise	1.959	30	100,0%	364.900	364.900	331.652
Gaerveld (woonzorgcentrum)	6.994	115	100,0%	790.292	790.292	797.363
Larenschhof	6.988	117	100,0%	1.026.060	1.026.060	961.002
Ter Venne	6.634	102	100,0%	994.672	994.672	1.146.917
Pont d'Amour	8.984	150	100,0%	983.961	983.961	884.051
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.177	80	100,0%	249.069	249.069	317.232
't Hoge	4.632	79	100,0%	457.053	457.053	715.101
Helianthus	4.799	67	100,0%	462.713	462.713	455.188
Hestia	12.682	222	100,0%	1.366.142	1.366.142	1.576.793
Plantijn	5.958	110	100,0%	472.033	472.033	831.389
Salve	6.730	117	100,0%	1.001.361	1.001.361	903.629
SZ AGO Herkenrath	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
SZ AGO Dresden	5.098	116	100,0%	573.178	573.178	670.950
De Stichel	6.257	116	100,0%	666.675	666.675	692.300
Huize Lieve Moenssens	4.301	68	100,0%	327.459	327.459	348.680
SZ AGO Kreisch	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
Bonn	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
Goldene Au	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
Oase Binkom	4.076	111	100,0%	762.053	762.053	727.180
Oase Tienen	8.413	129	100,0%	984.242	984.242	893.280
Oase Aarschot Wissenstraat	10.657	120	100,0%	947.234	947.234	885.600
De Notelaar	8.651	94	100,0%	971.318	971.318	1.015.361
Overbeke	6.917	113	100,0%	801.886	801.886	828.390
Halmolen	9.200	140	100,0%	1.032.650	1.032.650	1.093.570
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	100,0%	554.695	554.695	579.264
Die Rose im Kalletal	4.027	96	100,0%	664.910	664.910	685.892
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	100,0%	590.341	590.341	608.478
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	100,0%	354.666	354.666	365.823
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	100,0%	598.714	598.714	606.951
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	100,0%	567.466	567.466	577.980
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	100,0%	782.925	782.925	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	100,0%	548.395	548.395	546.987
La Ferme Blanche	1.697	61	100,0%	203.989	203.989	562.027
Villa Temporis	8.354	103	100,0%	685.777	685.777	826.080
Service-Residenz Schloss Bensberg	8.215	87	100,0%	930.140	930.140	1.158.596
Residentie Sporenak	9.261	127	100,0%	1.059.205	1.059.205	1.043.416
Résidence de la Houssière	4.484	94	100,0%	583.557	583.557	547.550
Senior Flandria	7.501	108	100,0%	621.720	621.720	712.800
Vinkenbosch	2.973	59	100,0%	241.767	241.767	946.962
Heydeveld	3.414	75	100,0%	508.984	508.984	466.500
Prinsenhof	1.697	41	100,0%	340.535	340.535	207.870
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	80	100,0%	498.240	498.240	490.560
Holland	2.897	34	100,0%	818.246	818.246	621.968
Benvenuta	924	10	100,0%	212.138	212.138	165.396
Residentie Poortvelden ⁶	7.071	84	100,0%	701.300	701.300	674.035
Leopoldspark	10.614	150	100,0%	1.170.750	1.170.750	1.204.340
Saksen Weimar	2.291	42	100,0%	504.000	504.000	504.020
Martha Flora Lochem	1.012	13	100,0%	160.000	160.000	189.000
Oosterzonne	4.948	82	100,0%	714.920	714.920	650.412



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
De Witte Bergen	8.262	119	100,0%	995.318	995.318	934.360
Seniorenhof	3.116	52	100,0%	304.924	304.924	312.394
Beerzelhof	5.025	61	100,0%	322.812	322.812	467.466
Uilenspiegel	6.863	97	100,0%	722.165	722.165	674.150
Coham	6.956	120	100,0%	870.000	870.000	809.600
Sorgvliet	4.738	83	100,0%	534.828	534.828	471.756
Ezeldijk	7.101	105	100,0%	710.000	710.000	811.125
Am Kloster	5.895	136	100,0%	732.554	732.554	689.764
Rosenpark	4.934	79	100,0%	457.860	457.860	370.021
Patricia	7.556	174	100,0%	1.023.154	1.023.154	1.156.070
St. Anna	7.176	161	100,0%	910.066	910.066	775.004
Frohnau	4.101	107	100,0%	575.534	575.534	516.745
Parc Imstenrade	57.181	263	100,0%	2.025.000	2.025.000	3.171.924
Genderstate	8.813	44	100,0%	500.000	500.000	658.790
Petruspark	24.987	139	100,0%	1.300.000	1.300.000	1.934.497
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	100,0%	677.000	677.000	709.200
Les Jardins de la Mémoire	6.852	110	100,0%	675.000	675.000	731.499
Residenz Zehlendorf	4.540	180	100,0%	450.000	450.000	448.920
Spes Nostra	2.454	30	100,0%	450.000	450.000	450.000
Totaal huisvesting voor senioren in België	397.277	7.040	100,0%	46.597.548	46.597.548	50.523.698
Totaal huisvesting voor senioren in Duitsland	99.646	2.167	100,0%	12.946.594	12.946.594	13.213.178
Totaal huisvesting voor senioren in Nederland	100.559	575	100,0%	5.969.384	5.969.384	7.695.595
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"	597.482	9.782	100,0%	65.513.526	65.513.526	71.432.471



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Appartementsgebouwen	Totale oppervlakte (m²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Tervuren 13 A/B	4.626	3	74,2%	403.828	544.172	610.820
Zavel	5.546	30	84,1%	840.242	999.296	935.056
Complex Laken - Nieuwbrug	7.130	42	88,4%	590.747	668.442	687.474
De Goede 24-28	2.159	15	90,8%	170.781	188.166	214.270
Lombard 32	1.622	13	88,3%	197.010	223.148	183.110
Complex Louiza 331-333	4.962	8	88,5%	599.860	677.670	671.250
Zaterdagplein 6-10	4.543	24	94,1%	308.186	327.490	323.700
Broqueville 8	725	6	67,0%	45.439	67.848	70.932
Batavieren 71	653	3	43,8%	27.567	62.872	62.665
Tervuren 103	1.202	6	100,0%	128.657	128.657	120.960
Louis Hap 128	969	7	88,9%	72.168	81.197	79.636
Hoogstraat	2.600	20	100,0%	253.706	253.706	298.150
Residentie Palace	6.077	57	68,6%	406.989	593.015	711.824
Churchill 158	2.440	22	82,4%	221.894	269.382	272.011
Oudergem 237-239-241-266-272	2.241	22	86,8%	171.006	196.995	221.721
Edison	1.897	7	81,3%	102.944	126.598	138.689
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	3.671	21	85,0%	231.952	272.804	271.695
Ionesco	1.148	10	77,8%	78.603	101.054	99.080
Musset	659	6	99,3%	50.886	51.246	50.306
Giono & Hugo	1.718	15	86,7%	117.109	135.070	135.957
Antares	476	7	100,0%	41.930	41.930	39.768
Ring	9.604	88	100,0%	741.654	741.654	860.115
Residentie Gauguin et Manet	3.496	35	91,2%	291.198	319.341	311.411
Residentie de Gerlache	7.406	75	67,9%	565.425	832.522	819.404
Complex Opperstraat	13.740	116	71,7%	1.452.088	1.452.088	1.550.664 ⁷
Louiza 131	944	9	72,5%	166.754	166.754	164.866 ⁷
Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	2.505	31	65,7%	395.454	395.454	346.802 ⁷
Louiza 270	1.205	14	51,4%	147.257	147.257	149.978 ⁷
Dal 48	653	6	73,7%	98.790	98.790	89.122 ⁷
Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1.982	16	53,7%	206.507	206.507	266.715 ⁷
Freesias	2.777	38	94,1%	467.911	467.911	361.552 ⁷
Heliotropen	1.364	25	37,5%	104.597	104.597	175.289 ⁷
Livorno 20-24	1.407	12	84,4%	272.373	272.373	187.744 ⁷
Livorno 14	275	6	78,4%	35.078	35.078	34.371 ⁷
Residentie Chamaris	2.328	23	88,2%	472.399	472.399	360.559 ⁷
Stephanie's Corner	3.472	27	82,7%	434.915	526.130	525.978
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"	110.223	865	n.a.	10.913.906	12.249.612	12.403.640



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Hotels en andere	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Hotel Martin's Brugge	11.369	0	100,0%	1.690.965	1.690.965	1.226.980
Koning 35 ⁶	1.955	0	73,8%	138.207	187.356	174.601
Martin's Klooster	6.935	0	100,0%	1.329.541	1.329.541	1.141.080
Carbon	5.715	0	100,0%	420.122	420.122	565.268
Eburon	4.016	0	100,0%	302.151	302.151	462.878
Ecu	1.960	0	100,0%	181.824	181.824	232.231
Eurotel	4.779	0	100,0%	304.079	304.079	377.682
Villa Bois de la Pierre	320	4	100,0%	31.084	31.084	40.080
Duysburgh	470	5	100,0%	65.183	65.183	40.316
Résidence du Lac	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
Totaal van de sector "Hotels en andere"	37.519	9	98,9%	4.493.855	4.543.003	4.291.816
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie	745.224	10.656	n.a.	80.921.287	82.306.142	88.127.927

¹ De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6^{de} editie), gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), en werd als volgt berekend: Gross External Area (GEA) + oppervlakte van de gemeenschappelijke delen + 50% van de oppervlakte van de terrassen. Ze bevat niet de parkeerplaatsen en andere ondergrondse oppervlaktes.

² Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentiële en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

³ Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016. De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

⁴ Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.

⁵ Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.

⁶ Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.

⁷ Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1.2. Lopende projecten en renovaties

Projecten of renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv. bedrag	Uitgevoerd op 31 dec 2016	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
't Hoge II	Kortrijk (BE)	2	1	1	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Moleneik	Deventer (NL)	10	5	5	2016/2017	Bouw van een zorgresidentie
Op Haanven	Veerle-Laakdal (BE)	2	2	1	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
La Ferme Blanche	Remicourt (BE)	6	2	4	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Vinkenbosch I	Hasselt (BE)	11	10	1	2016/2017	Uitbreiding van een rustoord
Prinsenhof	Koersel (BE)	4	0	4	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Hotel Martin's Brugge	Brugge (BE)	1	0	1	2016/2017	Uitbreiding van een hotel
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	7	0	7	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence l'Air du Temps	Chênée (BE)	7	1	6	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence Les Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Villa Temporis II	Hasselt (BE)	2	0	2	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Genderstate/Petruspark/ Parc Imstenrade	Eindhoven (NL)/ Heerlen (NL)	2	0	2	2017/2018	Renovatie van drie sites
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	1	0	1	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen (BE)	9	2	7	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Residenz Zehlendorf	Berlijn (DE)	5	0	5	2019/2020	Renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	0	4	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
't Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel (BE)	0	0	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Walgaerde	Hilversum (NL)	4	0	4	2016/2017	Acquisitie van een zorgresidentie
Oostende	Oostende (BE)	11	0	11	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	8	0	8	2018/2019	Acquisitie van een nieuwe zorgresidentie
Mechelen	Mechelen (BE)	16	0	16	2018/2019	Acquisitie van een nieuw rustoord
Totaal		124	25	99		
Variatie van de reële waarde		-	1	-		
Afrondingen		-	1	-		
Bedrag op de balans			27			

98% van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale toekomstige investeringsbudget van 99 miljoen € zal in speciën betaald worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie

2.1. Verdeling per sector (in reële waarde)

Verdeling per sector (in reële waarde)	31 december 2016	30 juni 2016
Huisvesting voor senioren	80%	74%
Appartementsgebouwen	15%	20%
Hotels en andere	5%	6%

2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

Geografische verdeling (in reële waarde)	31 december 2016	30 juni 2016
België	79%	86%
<i>Vlaanderen</i>	47%	48%
<i>Brussel</i>	22%	27%
<i>Wallonië</i>	10%	11%
Duitsland	14%	12%
Nederland	7%	2%

2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

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

2.4. Aantal gebouwen per sector

Aantal gebouwen per sector	31 december 2016	30 juni 2016
Huisvesting voor senioren	100	80
Appartementsgebouwen	75	75
Hotels en andere	10	10
Totaal	185	165

2.5. Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (op basis van de reële waarde)

Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (reële waarde)	31 december 2016	30 juni 2016
Triple net huurovereenkomsten	71%	70%
Andere huurovereenkomsten 0 - 10 jaar	18%	14%
Andere huurovereenkomsten > 10 jaar	11%	16%

2.6. Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (op basis van de reële waarde)

Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 december 2016	30 juni 2016
≥ 15 jaar	78%	81%
< 15 jaar	22%	19%

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.7. Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31/12/2016	30/06/2016
HUISVESTING VOOR SENIOREN				100	81%	75%
	België			71	58%	59%
		Armonea		19	17%	21%
			Armonea NV	8	8%	10%
			Restel Flats BVBA	1	1%	1%
			LDC De Wimelingen VZW	1	0%	0%
			Happy Old People BVBA	1	1%	1%
			Citadelle Mosane BVBA	1	1%	1%
			Huize Lieve Moenssens VZW	5	4%	5%
			Eyckenborgh VZW	2	3%	3%
		Senior Living Group °°		27	19%	14%
			Ennea Rustoord VZW	1	0%	0%
			Residentie Kasteelhof Comm. V.	1	0%	1%
			Wielant -Futuro Comm. V.	1	1%	1%
			Home Residence du Plateau BVBA	1	2%	2%
			Seniorie de Maretak NV	1	1%	1%
			Senior Living Group NV	7	5%	6%
			Résidence Au Bon Vieux Temps NV	1	1%	0%
			Résidence Les Cheveux d'Argent NV	1	0%	0%
			Helianthus VZW	1	1%	1%
			Rustoord 't Hoge VZW	1	1%	1%
			Vinkenbosch VZW	1	0%	0%
			Residentie Sporenpark BVBA	1	1%	2%
			FDL Group Comm. VA.	1	1%	0%
			Foyer De Lork VZW	6	5%	0%
			Prodinvest BVBA	1	0%	0%
			Les Jardins de la Mémoire VZW	1	1%	0%
		Orpea		9	8%	10%
			Château Chenois Gestion BVBA	3	2%	3%
			New Philip NV	3	2%	2%
			Parc Palace NV	1	2%	2%
			Progestimmob NV	1	2%	2%
			Résidence du Golf NV	1	1%	1%
		Oase °°°°°		3	3%	4%
			Oase VZW	3	3%	4%
		Vulpia		6	6%	5%
			Vulpia Vlaanderen VZW	5	5%	5%
			Résidence Alice aux Pays des Merveilles VZW	1	0%	0%
		Time for Quality		1	1%	1%
			Service Flat Residenties VZW	1	1%	1%
		Andere		6	3%	4%
			Le Château de Tintagel BVBA	1	0%	0%
			Résidence Bois de la Pierre NV	1	1%	1%
			Buitenhof VZW	1	1%	1%
			Résidence de la Houssière NV	1	1%	1%
			Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW	1	1%	1%
			WZC Prinsenhof VZW	1	0%	1%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31/12/2016	30/06/2016
Duitsland				21	16%	13%
		Orpea		5	4%	5%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	2%	3%
			Bonifatius Seniorenresidenz GmbH °°°	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH °°°	1	1%	1%
		Alloheim °		4	3%	4%
			AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
		Residenz Management		3	2%	2%
			Medeor Senioren-Residenzen GmbH °°°°	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe °°°°	2	1%	1%
		Volkssolidarität		1	0%	1%
			Volkssolidarität Südthüringen e. V.	1	0%	1%
		DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	1%	1%
			DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	1%	1%
		Vitanas		5	5%	0%
			Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	5%	0%
		Aetas Management GmbH		1	1%	0%
			Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	1%	0%
		Andere		1	1%	1%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	1%
Nederland				8	7%	3%
		Domus Magnus		2	1%	2%
			Panta Rhei V BV	1	1%	1%
			DM Benvenuta BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care		2	1%	1%
			Poort van Sachsen Weimar BV	1	1%	1%
			Villa Spes Nostra BV	1	1%	0%
		Martha Flora		1	0%	0%
			Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
		Vitalis		3	5%	0%
			Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	5%	0%
HOTELS EN ANDERE				10	6%	7%
België				10	6%	7%
		Martin's Hotels		2	4%	5%
			Martin's Brugge NV	1	2%	3%
			Martin's Hotel NV	1	2%	2%
		Different Hotel Group		4	1%	2%
			Different Hotels NV	4	1%	2%
		Senior Living Group °°		1	0%	0%
			Senior Living Group NV	1	0%	0%
		Andere		3	0%	0%
ANDERE HUURDERS				75	13%	18%
België				75	13%	18%
TOTAAL				185	100%	100%

° Met AGO.

°° Groep Korian.

°°° Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

°°°° Onderhuurder van Residenz Management GmbH.

°°°°° Oase is eind 2016 overgegaan tot de verkoop (onder voorwaarden) van haar exploitaties aan Vulpia. Aan de voorwaarden werd nog niet voldaan per 31 december 2016.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.8. Bruttorendement per sector²¹ (in functie van de reële waarde)

Bruttorendement per sector (in functie van de reële waarde)	31 december 2016	30 juni 2016
Huisvesting voor senioren	5,7%	5,9%
Appartementsgebouwen	4,9%	5,3%
Hotels en andere	6,6%	6,3%
Gemiddeld	5,6%	5,8%

2.9. Bezettingsgraad²²

2.9.1. Gemeubelde appartementsgebouwen

Bezettingsgraad (Gemeubelde appartementsgebouwen)	
December 2016	71,1%
December 2015	81,0%

2.9.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
December 2016	98,2%
Juni 2016	98,1%
December 2015	98,3%

²¹ Het bruttorendement wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden met begrip van huurgaranties) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen)
- Voor de gemeubelde appartementen: (Omzetcijfer op 31 december 2016 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill + meubelen).

²² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huren) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.
- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen tijdens het semester. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, aangezien de methodologie verschillend is.



21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. De vastgoedmarkt

3.1. De residentiële markt ²³

De omzet op de residentiële secundaire markt kende eind 2014 een opstoot vooral in Vlaanderen omwille van de aangekondigde wijziging van de woonbonus. De strengere kredietpolitiek van de financiële instellingen ten gevolge van de Bazel III-richtlijnen weegt echter steeds meer door op de activiteit en dat blijft zich ook in 2016 voortzetten.

Anderzijds nam de basisrente voor hypothecaire leningen in de loop van 2014 reeds af, van 3,7% tijdens het eerste semester tot 2,7% op het einde van het jaar en vanaf april 2015 tot 2,5%. Begin 2016 kennen we een nieuwe verlaging tot 1,9% vanaf de zomer. Terzelfder tijd sloot de inflatie in 2014 af op 0% en klimt geleidelijk op om vanaf maart tot juli 2016 op te lopen tot ca. 2,5%. Tijdens het tweede semester 2016 verzwakt de inflatie terug tot 1,8% op jaarbasis. Dat betekent dat de reële rente, het verschil tussen beide, in 2016 terugvalt en zelfs negatief wordt van maart tot augustus. Het risico is dat een negatieve reële rente leidt tot excessieve prijzen. Conform het adagio “vastgoed biedt weerstand aan inflatie” wordt de investeerder verleid door een verwachtingspatroon waarbij de vooropgestelde meerwaarde op zijn eigendom sterker toeneemt dan de kostprijs van zijn geld.

Er leven voor kopers voor eigen gebruik dus twee tegengestelde onderstromen: de striktere kredietpolitiek vereist vanwege de koper meer eigen middelen en remt de investering in een woning af, terwijl de lage en zelfs negatieve reële rente net aanzet tot verwerven. Voor kopers – verhuurders is de lokroep naar vastgoedinvesteringen in deze omstandigheden zeer groot. Zij maken bovendien de directe vergelijking met rendementen op alternatieve beleggingen.

In de praktijk zien we zowel de groep van kopers van een eerste woning als de beleggers in residentieel vastgoed convergeren naar een totaal budget tussen 200.000 € en 250.000 €. Dit betekent in Vlaanderen voor bestaande woningen een netto aankoop, inclusief desgevallend renovatie, van 180.000 € tot 225.000 € en bij nieuwbouw tussen 165.000 € en 206.000 €. Indien de financiering 80% beloopt van de aanschafprijs betekent dit dat de vereiste eigen middelen zich situeren tussen 56.000 € en 85.000 €. In Brussel en Wallonië wordt ongeveer hetzelfde resultaat bekomen als we rekening houden met het hogere abatement te Brussel en het vaker voorkomend laag beschrijf in Wallonië (zie tabel hiernaast).

		Totale investering	Aankoop- kosten	Netto aankoop	Financiering 80%	Eigen middelen vereist
Bestaand	Ondergrens	200.000 €	20.000 €	180.000 €	144.000 €	56.000 €
	Bovengrens	250.000 €	25.000 €	225.000 €	180.000 €	70.000 €
Nieuwbouw	Ondergrens	200.000 €	35.000 €	165.000 €	132.000 €	68.000 €
	Bovengrens	250.000 €	44.000 €	206.000 €	165.000 €	85.000 €

Voor de jongere gezinnen is dit meestal een maximum dat voor hen haalbaar is vanuit eigen spaargeld en de steun van het thuisfront.

²³ Op 19 december 2016 in het Nederlands opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA. Vertaling door Aedifica.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Wat het aantal vergunde woongelegenheden betreft, knoopt 2016 na een bijzonder zwak 2015 terug aan bij de cijfers van 2014: 21.400 bouwvergunningen voor eengezinswoningen (+12%) en 34.800 voor appartementen (+28%).

De vraag naar huurwoningen kent een forse toename en steeds meer gezinnen, ook met een hoger inkomen, begeven zich voor langere termijn op de huurmarkt.

De prijzen voor woningen blijven nog positief evolueren: in 2015 noteerden we nog een stijging met 4,2% voor de eengezinswoningen en met 3,1% voor de appartementen. De voorlopige cijfers voor 2016 wijzen in dezelfde richting. De prijsstijgingen lijken zich echter vooral te concentreren in de categorie tot 250.000 €, terwijl prijsvorming boven 500.000 € moeizaam verloopt.

Tussen 1983 en 2016 (eerste semester) zijn de prijzen voor woonhuizen vermenigvuldigd met x 6,79, wat gemiddeld een cumulatieve jaarlijkse stijging oplevert met 5,9% tegenover een gemiddelde inflatie met 2,07%. Als we de belangrijkste multiplicatoren bekijken zien we tijdens de periode 1983-2016 (eerste semester) enerzijds de stijging van de consumptieprijs index (+98,68%) en van de koopkracht (excl. inflatie) van de gezinnen (+60,46%). Anderzijds de stijging van de ontleningscapaciteit door de daling van de intrestvoeten (+118,87%) en de evolutie van de looptijd van de lening (+2,71%). Als we deze vier factoren met elkaar vermenigvuldigen ($1,9868 \times 1,6046 \times 2,1887 \times 1,0271$) levert dit als resultaat dat de index 100 in 1983 is geëvolueerd tot 717 in 2016. Dat betekent dat de prijzen voor woonhuizen een groeipotentieel hadden van 5% in 2016. Over 103 jaar beschouwd (1913-2016) zijn de prijzen voor eengezinswoningen vermenigvuldigd met een factor van x 831 wat een vergelijkbare cumulatieve jaarlijkse stijging brengt van 6,78% tegenover een gemiddelde inflatie van 5,47%.

3.2. De markt van de gemeubelde appartementen in België

De markt van gemeubelde appartementen in België wordt gekenmerkt door een versnippering op het vlak van de uitbaters en een zeer gevarieerd aanbod (van een eenvoudige verhuring van gemeubelde appartementen tot een verhuring waarbij verschillende diensten worden aangeboden, of nog een verhuring op zeer korte termijn (een dag) tot een klassiekere verhuring op maandbasis, enz.). Bovendien wordt deze markt gekenmerkt door een gebrek aan transparantie. Deze deelmarkt is, voor zover Aedifica bekend, nog niet het voorwerp geweest van onafhankelijke marktstudies.

De activiteit van de verhuring van gemeubelde appartementen onderscheidt zich in het geval van Aedifica duidelijk van de hotelactiviteit. Hoofdzaak van deze activiteit is de verhuring van een appartement. De appartementen zijn gemeubeld en uitgerust met de gebruikelijke uitrusting die de onmiddellijke bewoning ervan mogelijk maakt (zonder dat de huurder zelf een inboedel moet aanschaffen). De diensten die naast de eigenlijke verhuring worden aangeboden zijn zeer beperkt: doorgaans betreft het enkel de maandelijksse reiniging van het appartement.

Gelet op de eerder korte termijn van de verhuringen en het beoogde cliënteel (expats) is deze verhuringsactiviteit veel gevoeliger voor de economische cycli. In de huidige context en de huidige marktomstandigheden is er minstens sprake van een fenomeen van verhoogde volatiliteit van zowel de bezettingsgraden als de tarieven.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

In het Vlaamse Gewest wordt deze verhuring van gemeubelde appartementen thans nog beheerst door het Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, zoals gewijzigd. Het voormelde Decreet van 10 juli 2008 zal echter vervangen worden door het Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 8 maart 2016) dat in werking zal treden op een door de Vlaamse Regering nog vast te stellen datum (vermoedelijk begin 2017). In het Brussels Gewest werd recent ook een ordonnantie aangenomen waarin de gemeubelde verhuring van appartementen met dienstverlening in bepaalde gevallen in een regelgevend kader voor toeristische logies wordt opgenomen (Ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies, die op 24 april 2016 in werking is getreden).

3.3. De markt van de huisvesting voor senioren

3.3.1. België²⁴

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 6 november 2015 en 3 oktober 2016 toegenomen met 2.029 eenheden tot 141.307. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter aan de ondergrens van wat als jaarlijks bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter enkel uitgegaan van de groeivoorzichten van bv. het aantal 65-plussers dat tussen 2013 en 2030 zal groeien van 17% naar 22% van de bevolking. Het aandeel van de zelf-redzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kan je afleiden dat tussen 1980 en 2010 de levensverwachting voor mannen is toegenomen van 72,5 tot 79 jaar en voor vrouwen van 79 tot 83 jaar. Het aantal “ongezonde jaren” blijft sinds 1990 voor mannen stabiel omtrent 15 jaar en voor vrouwen sinds 1998 omtrent 20 jaar. Ook domotica en thuiszorg spelen een steeds belangrijkere rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over vijf jaar beschouwd is het aantal bedden met 10.310 eenheden gestegen. De privé vzw's nemen hierin het leeuwenaandeel met ruim 50%. Een ander opvallend gegeven is dat het aantal ROB-bedden stelselmatig daalde van 93.056 in 1997 tot 62.545 in 2012 om sindsdien licht te stijgen tot 68.418 eenheden.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht. Voor hem gelden echter andere financiële ratio's, zoals de verhouding schuld t.o.v. omzet, dan voor de vastgoedinvesteerder: voor deze laatste is een schuld gelijk aan acht keer de omzet (huurinkomen) vlot haalbaar, terwijl voor exploitatie de schuldgraad meestal 25% van de omzet bedraagt. De “verbonden” splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus van elkaar afhankelijk. Het gebouw en bij uitbreiding het onroerende eigendom is voor de exploitant als het ware de onroerende machine die op geen enkel ogenblik mag haperen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple net contracten afgesloten. Voor de exploitant is het cruciaal dat de kwaliteit van het onroerend goed op peil blijft en dat hij ook snel kan tussenkomen indien zich ingrepen opdringen. Dit is een misleidende aantrekkelijkheid voor de investeerder. Hij wordt grotendeels ontlast van bekommernissen omtrent het beheer van het gebouw

²⁴ Op 19 december 2016 in het Nederlands opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim CVBA. Vertaling door Aedifica.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

en het akkoord met de exploitant is voor zeer lange termijn. De financiële haalbaarheid van de exploitatie en de technische vereisten van het gebouw met onder meer de conformiteit met de evoluerende regionale voorschriften, vormen de achillespees. Wat rest er als waarde van een gebouw dat over afzienbare tijd niet meer aan de normen beantwoordt? Als het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen is, de bekende blauwe zone: welke mogelijkheden tot herbestemming resten er? Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidstussensommen, door gewijzigde reglementering of door een overmatige huurovereenkomst, dan dringt zich een neerwaartse herziening van het contract op of wordt exploitatie zelfs onmogelijk. Het inschatten en opvolgen van alle mogelijke technische, reglementaire en exploitatie-gerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal.

Het valt toe te juichen dat vanuit diverse overheden impulsen komen om in te perken dat nog individuele kamers als investeringsobject aangeboden worden. Mede-eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve terechte sociale motieven is het bovendien op termijn onmogelijk het legioen van mede-eigenaars op eenzelfde moment tot soms zware investeringen te verplichten. Hopelijk wordt deze wetgeving niet alleen overgenomen door de verschillende gewesten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen?

Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tegelijkertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen van minder dan 5%. De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt daardoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van foutieve verwachtingen niet meer mogelijk. Onderzoek om andere zorgbehoevende doelgroepen zoals jongere gehandicapten te koppelen aan de opgedane ervaring en de uitbouw van de ouderenzorg, waarbij ook een aantal diensten gemeenschappelijk kunnen worden aangeboden zoals voeding, ontvangst, enz., kan zorgen voor een gewenste aanvulling en flexibiliteit. Voor een aantal doelgroepen is het aantal patiënten te klein om de werking betaalbaar te houden en brengt de complementariteit nieuwe mogelijkheden aan, ook voor lokale projecten.

3.3.2. Duitsland²⁵

Algemene tendensen

De Duitse zorgmarkt is een groeimarkt: demografische veranderingen die duiden op een drastische verschuiving in de leeftijdsstructuur en meer bepaald op een toenemende levensverwachting, stellen de markt veilig. Volgens de meest recente gegevens van eind 2015 telt Duitsland ongeveer 82,2 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17,3 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar (21,1%) en ongeveer 9 miljoen ouder dan 75 jaar (11%). De vergrijzing van de bevolking zal nog toenemen door de vergrijzing van de babyboomgeneratie in het komende decennium. Hierdoor zal ook de specifieke huisvestingsbehoefte voor senioren in de komende decennia toenemen.

²⁵ Op 16 december 2016 in het Engels opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van CBRE GmbH. Vertaling door Aedifica.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Een analyse van de bevolking per leeftijdsgroep leert dat ongeveer 0,6% van de bevolking onder de 65 jaar langdurige zorg nodig heeft. Dit percentage stijgt tot 17,3% voor degenen tussen 65 en 80 jaar en bereikt 31,7% voor mensen ouder dan 80 jaar. De totale rustoordcapaciteit in Duitsland zou dus moeten toenemen omdat het aantal mensen dat er zorg zal nodig hebben, zou kunnen groeien van ca. 2,6 miljoen vandaag tot ca. 3,2 miljoen mensen in 2030.

Vandaag zijn er ca. 900.000 rustoordbedden beschikbaar in Duitsland, verspreid over meer dan 13.000 rustoorden. Deze worden uitgebaat door operatoren zonder winstoogmerk (ca. 54,2%), private operatoren (ca. 41,1%) of publieke operatoren (ca. 4,7%) in een sterk gefragmenteerde markt. Het marktaandeel van de vijf grootste operatoren bedraagt ca. 10%.

Er wordt in sommige marktanalyses gewag gemaakt van een toename van de rustoordcapaciteit met ca. 380.000 eenheden tegen 2030. De vergrijzing van de bevolking biedt aldus aanzienlijke groei- en consolidatieperspectieven in het segment van de collectieve zorghuisvesting in Duitsland.

Investeringsmarkt

De markt voor investeringen in geschikte rustoorden bleef groeien in 2016. Tijdens de drie eerste kwartalen van 2016 bedroeg het transactievolume van rustoorden ca. 2,4 miljard €. De investeringsmarkt werd in hoge mate overheerst door grootschalige portefeuilletransacties. Het aandeel van zulke transacties bedroeg 86,5% of ca. 2,1 miljard € tijdens de negen eerste maanden van 2016. Buitenlandse investeerders trokken ca. 1,4 miljard € aan middelen uit en namen zo 56,4% van het totale transactievolume voor hun rekening.

Het is duidelijk dat de huidige omvangrijke investeringen in de zorgvastgoedmarkt een uitzondering vormen. Hoe dan ook beklemtonen ze de interesse en het vertrouwen van zowel binnen- als buitenlandse institutionele investeerders: de zorgvastgoedmarkt is volwassen geworden.

Op het einde van 2016 daalde het initiële nettorendement voor de meest recente rustoorden tot 5,75%, wat 50 basispunten onder het niveau van 2015 is.

Investeerders tonen steeds meer interesse in alternatieve investeringsopportuniteiten bij de verdeling van hun vastgoedinvesteringen, waarbij de focus verschuift naar eigendommen in beheer. Bovendien richten institutionele investeerders, zoals verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen, hun aandacht steeds meer op sociaal vastgoed en zorgvastgoed, in vergelijking met conventioneel commercieel vastgoed, zoals kantoren of handelspanden. Zo slagen ze erin om hogere opbrengsten met een gepast risicoprofiel te genereren. Daarnaast heeft de zorgmarkt betere beoordelingen gekregen dan in het verleden, wat toe te schrijven valt aan het volwassen worden van de zorgmarkt door het continu consolidatieproces van de zorgoperatoren.

Het valt te verwachten dat de vraag naar zorgvastgoed hoog blijft, voornamelijk door het feit dat er vandaag aanzienlijk meer gespecialiseerde investeerders zijn die op lange termijn in de Duitse markt willen investeren.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3.3. Nederland²⁶

Nederland heeft in 2016 een bevolking van bijna 17 miljoen inwoners. De bevolking zal volgens het Centraal Bureau van de Statistiek licht groeien tot 17,8 miljoen in 2040. Of de bevolking daarna nog blijft groeien is onzeker.

Zeker is dat het aantal ouderen in deze periode fors toeneemt. Van 3 miljoen 65-plussers tot 4,7 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). Dit aantal zal volgens Alzheimer Nederland tot 2040 meer dan verdubbelen. Hiermee 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). 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 ruim 150 locaties en de verwachting is dat er in 2025 meer dan 300 particuliere woonzorglocaties actief zullen zijn in Nederland.

Uit deze groei blijkt dat een steeds groter wordende groep ouderen kwaliteit wil en ook kan betalen.

Gemiddeld beschikt een particuliere woonzorglocatie over ca. 18 wooneenheden. Dat is de kracht en het onderscheidingsvermogen ten opzichte van de verpleeghuizen en serviceflats met aantallen van 60 tot 200 bewoners.

Meer dan de helft van de particuliere woonzorglocaties betreft nog een zelfstandige exploitatie. De verwachting is dat er steeds meer exploitanten komen die meerdere locaties beheren.

²⁶ Op 9 december 2016 in het Nederlands opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Adviesbureau Zorgvastgoed ABZV.



21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4. De markt van de hotels en andere gebouwen²⁷

De Belgische hotelsector is nog altijd niet volledig hersteld van de aanslagen in maart in Brussel en Zaventem. De positieve evolutie van de voorgaande jaren werd hierdoor trouwens volledig teniet gedaan zoals blijkt uit de zware terugval van de bezettingsgraad en de RevPar (Revenu per Available Room). De gemiddelde daling van de RevPar in de periode april-september in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar bedroeg 20%. Voor de maand november kon er een positieve trend in de RevPar ($\pm 9\%$) ten opzichte november 2015 worden opgetekend, maar toen was er al een stevige terugval zodat dit cijfer enigszins genuanceerd dient te worden. De bezettingsgraad, die in augustus nog was gedaald tot minder dan 60%, is intussen wel terug gestegen tot net boven de 70%.

De beschikbare cijfers van toerisme Vlaanderen over 2016 (tot en met augustus) tonen eenzelfde, zij het minder negatief, beeld met een daling van het aantal overnachtingen met 8% of met 1.718.000 eenheden. Het zijn hierbij vooral de buitenlandse toeristen die het laten afweten (-14%). De terugval op de binnenlandse markt is beperkt tot -1,5%. Er zijn op heden nog geen verdere regionale cijfergegevens beschikbaar doch naast Brussel kunnen ook de Vlaamse kunststeden niet ontsnappen aan de negatieve trend.

Ondanks de moeilijke markt mocht Brussel onlangs toch de opening van een nieuw hotel vieren, met name het easyHotel Brussels Centre dat 107 (budget)kamers telt. Dit staat in schril contrast met het veelbesproken faillissement van het Brusselse Sheraton hotel.

Hoewel de hotelsector het niet makkelijk heeft blijven de hotelinvesteringen het goed doen. In het voorjaar van 2016 vonden een reeks investeringen plaats waarbij ondermeer het Martin's Relais Hotel in Brugge, het hotel Cour Saint Georges in Gent en het Steigenberger Wiltcher's hotel in Brussel van eigenaar veranderden. In augustus kocht de Franse belegger Corum het hotelrenovatieproject aan de Pelikaanstraat in Antwerpen. Na renovatie zal het uitgebaat worden als 'Hampton by Hilton' en goed zijn voor ± 142 kamers.

Niet alleen in België maar ook in de EMEA regio is er een stevige vraag naar hotelvastgoed mede dankzij de verdere toename van het wereldwijde toerisme. Het record investeringsvolume van 2015 zal echter niet worden overtroffen, vooral door de scherpe terugval in het Verenigd Koninkrijk ten gevolge van de Brexit.

²⁷ Op 23 december 2016 in het Nederlands opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe & Partners NV. Vertaling door Aedifica.



21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Verslag van de vastgoeddeskundigen²⁸

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 31 december 2016 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de drie vastgoeddeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²⁹) 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 externe onafhankelijke deskundigen 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 deskundigen 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-meegedeelde elementen niet van dien aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de drie schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 1.456.292.159 €³⁰ op 31 december 2016, waarvan 1.429.606.608 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie³¹. De contractuele huurgelden bedragen 80.921.287 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,66%³² ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. In de veronderstelling dat alle gebouwen in exploitatie, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100% verhuurd zouden zijn, waarbij de niet-verhuurde eenheden

²⁸ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrughe & Partners NV, Stadim CVBA en CBRE GmbH. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de drie bovenvermelde onafhankelijke experts, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

²⁹ De "investeringswaarde" wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.

³⁰ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "II.A. Activa bestemd voor verkoop").

³¹ 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.

³² 5,65% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 82.306.142 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,76%³³ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

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

Opinie van de Crombrugghe & Partners NV:

De reële waarde op 31 december 2016 van het door de Crombrugghe & Partners NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 457.616.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁴) op 469.737.500 €.

Michaël Zapatero en Karen Cox

20 februari 2017

Opinie van Stadim CVBA:

De reële waarde op 31 december 2016 van het door Stadim CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 797.736.159 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁵) op 819.268.903 €.

Dave Verbist en Katrien Van Grieken, MRE

20 februari 2017

Opinie van CBRE GmbH:

De reële waarde op 31 december 2016 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 200.940.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁶) op 214.991.276 €.

Dr. Henrik Baumunk en Andreas Polter

20 februari 2017

³³ 5,74% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

³⁴ 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.

³⁵ Zie voetnoot 34 hierboven.

³⁶ Voetnoten 34 en 35 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

V. Geconsolideerde verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2016	31/12/2015
I. Huurinkomsten		37.253	28.654
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-27	-19
Nettohuurresultaat		37.226	28.635
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		21	9
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		807	685
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		-807	-685
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-457	-791
Vastgoedresultaat		36.790	27.853
IX. Technische kosten		-594	-501
X. Commerciële kosten		-224	-328
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-97	-104
XII. Beheerkosten vastgoed		-542	-538
XIII. Andere vastgoedkosten		91	-2
Vastgoedkosten		-1.366	-1.473
Operationeel vastgoedresultaat		35.424	26.380
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-3.818	-3.013
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		282	-13
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		31.888	23.354
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		69	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		597	7.866
Operationeel resultaat		32.554	31.220
XX. Financiële opbrengsten		129	151
XXI. Netto-interestkosten		-7.568	-5.898
XXII. Andere financiële kosten		-665	-546
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	3.443	-951
Financieel resultaat		-4.661	-7.244
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen		27.893	23.976
XXV. Vennootschapsbelasting		-1.056	-604
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen		-1.056	-604
Nettoresultaat		26.837	23.372
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		26.837	23.372
Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	1,89	1,66
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	1,89	1,66



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	31/12/2016	31/12/2015
I. Nettoresultaat	26.837	23.372
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 afdekkinginstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	2.323	-705
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	29.160	22.667
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	29.160	22.667

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	31/12/2016	30/06/2016
Boekjaar afgesloten op (x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		144	119
C. Vastgoedbeleggingen	6	1.449.802	1.152.213
D. Andere materiële vaste activa		1.559	1.624
E. Financiële vaste activa		2.557	794
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		2.183	676
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Totaal vaste activa		1.458.101	1.157.282
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	6	6.490	4.621
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		7.507	3.880
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2.057	1.374
F. Kas en kasequivalenten	8	7.917	4.947
G. Overlopende rekeningen		453	1.058
Totaal vlottende activa		24.424	15.880
TOTAAL ACTIVA		1.482.525	1.173.162



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	31/12/2016	30/06/2016
Boekjaar afgesloten op (x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN				
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap				
A. Kapitaal	7		369.231	364.467
B. Uitgiftepremies			162.757	155.509
C. Reserves			73.302	60.507
a. Wettelijke reserve			0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			131.253	115.366
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-29.397	-25.015
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			-21.372	-23.560
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			-23.712	-18.256
h. Reserve voor eigen aandelen			0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland			230	110
m. Andere reserves			0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			16.300	11.862
D. Nettoresultaat van het boekjaar			26.837	40.266
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap			632.127	620.749
II. Minderheidsbelangen			0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			632.127	620.749
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen			0	0
B. Langlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	8		678.732	447.721
C. Andere langlopende financiële verplichtingen			44.134	47.382
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9		40.457	46.055
b. Andere	16		3.677	1.327
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden			0	0
E. Andere langlopende verplichtingen			0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen			7.067	2.881
Totaal langlopende verplichtingen			729.933	497.984
II. Kortlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen			0	0
B. Kortlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	8		89.629	31.027
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
a. Exit taks			9.898	4.505
b. Andere			17.238	14.216
E. Andere kortlopende verplichtingen			0	0
F. Overlopende rekeningen			3.700	4.681
Totaal kortlopende verplichtingen			120.465	54.429
TOTAAL VERPLICHTINGEN			850.398	552.413
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.482.525	1.173.162



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Boekjaar afgesloten op (x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2016	31/12/2015
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		26.837	23.372
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen		1.056	604
Afschrijvingen		320	383
Waardeverminderingen		20	3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)		-597	-7.866
Gerealiseerde nettomeerwaarden		-69	0
Financieel resultaat		4.661	7.244
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-3.648	299
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		224	347
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		606	195
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		3.411	2.359
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		-980	-1.664
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		31.841	25.276
Betaalde belastingen		-581	-376
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		31.260	24.900
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-53	-53
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-177.205	-25.930
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-228	-143
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-22.336	-10.738
Verkoop van vastgoedbeleggingen		273	542
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		0	0
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-199.549	-36.322
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ^o		0	0
Verkoop van eigen aandelen		0	0
Dividend van het voorbije boekjaar		-21.911	-21.849
Nettovariatie van bankkredietlijnen		249.525	47.190
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-9.443	-6.987
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		0	-2.150
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-46.912	-3.704
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		171.259	12.500
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		2.970	1.078
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		4.947	3.598
Totale kasstroom van de periode		2.970	1.078
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar		7.917	4.676

^o Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden tot geen enkele kasstroom.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	1/07/2015	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	31/12/2015
Kapitaal	360.633	1	3.258	0	0	0	0	363.892
Uitgiftepremies	151.388	0	3.454	0	0	0	0	154.842
Reserves	41.084	0	0	0	-705	23.315	1	63.695
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	95.679	0	0	0	0	19.686	0	115.365
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.015	0	0	0	0	0	0	-25.015
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	-19.667	0	0	0	-705	0	1	-20.371
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	-18.717	0	0	0	0	461	0	-18.256
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	244	0	0	0	0	-134	0	110
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	8.560	0	0	0	0	3.302	0	11.862
Resultaat van het boekjaar	45.165	0	0	0	23.372	-45.165	0	23.372
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	598.270	1	6.712	0	22.667	-21.850	1	605.801
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	598.270	1	6.712	0	22.667	-21.850	1	605.801



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	1/07/2016	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	31/12/2016
Kapitaal	364.467	0	4.764	0	0	0	0	369.231
Uitgiftepremies	155.509	0	7.248	0	0	0	0	162.757
Reserves	60.507	0	0	0	2.323	10.473	-1	73.302
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	115.366	0	0	0	0	15.888	-1	131.253
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.015	0	0	0	0	-4.382	0	-29.397
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	-23.560	0	0	0	2.323	-135	0	-21.372
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	-18.256	0	0	0	0	-5.456	0	-23.712
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	110	0	0	0	0	120	0	230
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	11.862	0	0	0	0	4.438	0	16.300
Resultaat van het boekjaar	40.266	0	0	0	26.837	-40.266	0	26.837
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	620.749	0	12.012	0	29.160	-29.793	-1	632.127
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	620.749	0	12.012	0	29.160	-29.793	-1	632.127



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Toelichtingen

6.1. Toelichting 1: algemene informatie

Aedifica nv (in het halfjaarverslag de “Vennootschap” of de “moedermaatschappij” genoemd) is een openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht en is als naamloze vennootschap opgericht. Informatie over de aandeelhouders wordt in toelichting 7 vermeld. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is op volgend adres gevestigd: Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70). De Aedifica-groep bestaat uit een moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich wil profileren als referentie inzake investeringen in zorgvastgoed, voornamelijk in de huisvesting voor senioren. Haar strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften die daaruit voortvloeien. Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen, en bezit hotels en andere types gebouwen.

De aandelen van de vennootschap zijn sinds oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels.

Het boekjaar van Aedifica loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De geconsolideerde verkorte staten op 31 december 2016 werden door de Raad van bestuur op 20 februari 2017 goedgekeurd voor publicatie op 21 februari 2017 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar jaarlijks financieel verslag 2015/2016 gepubliceerd heeft).

6.2. Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarrekening

De geconsolideerde verkorte staten dekken de periode van 1 juli tot 31 december 2016. Ze zijn 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 2016, die werden goedgekeurd door de Europese Unie (“EU”), en in het bijzonder de norm IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving”. Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de “International Accounting Standards Board” (“IASB”) die van kracht zijn op 31 december 2016, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS 39-norm niet relevant zijn voor de groep. De geconsolideerde verkorte staten zijn ook opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De geconsolideerde verkorte staten zijn opgesteld in euro en zijn in duizenden euro’s voorgesteld en in verkorte versie, zoals toegestaan door de norm IAS 34. Deze moeten samen met de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2016 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 gelezen worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De geconsolideerde verkorte staten zijn 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, activa bestemd voor verkoop*, financiële activa bestemd voor verkoop en indekkingsinstrumenten (in het bijzonder derivaten), en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

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

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2016, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde verkorte financiële staten:

- wijziging van de IFRS-norm 11 “Administratieve verwerking van verwervingen van belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- wijziging van de IAS-norm 16 en IAS-norm 38 “Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- wijziging van de IAS-norm 16 en de IAS-norm 41 “Landbouw: vruchtdragende planten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- wijziging van de IAS-norm 27 “De „equity”-methode in de enkelvoudige jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- jaarlijkse verbeteringen in IFRS cyclus 2012-2014 gepubliceerd in september 2014 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- wijziging van de IFRS-norm 1 “Initiatief op het gebied van de informatieverzorging” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IFRS-norm 28 “Beleggingsentiteiten: toepassing van de uitzondering op de consolidatie” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016).

De normen, wijzigingen en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet bindend zijn, zijn niet anticipatief ingevoerd en worden momenteel door de groep geanalyseerd.

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

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2 van de geconsolideerde jaarrekening 2015/2016 (zie bladzijde 148 tot 152 van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016).

Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast.

6.3. Toelichting 3: gesegmenteerde informatie

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

- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen en gebouwen met assistentiewoningen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die vaak een triple net rendement opleveren (hetgeen de lage beheerskosten verklaart).
- Appartementengebouwen: het betreft in steden gelegen appartementengebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een “triple net” rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

31 december 2016

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartements- gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	29.726	5.475	2.151	0	-99	37.253
Nettohuurresultaat (b)	29.723	5.450	2.152	0	-99	37.226
Vastgoedresultaat (c)	29.658	5.074	2.157	0	-99	36.790
Operationeel vastgoedresultaat (d)	29.319	4.071	2.148	-15	-99	35.424
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	29.493	4.078	2.148	-3.831	0	31.888
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitiemarge* (e)/(b)						86%
Operationele kosten* (e)-(b)						5.338
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.135.824	220.767	66.526	-	-	1.423.117
Projectontwikkelingen	-	-	-	26.685	-	26.685
VASTGOEDBELEGGINGEN						1.449.802
Activa bestemd voor verkoop	4.440	0	2.050	-	-	6.490
Andere activa	-	-	-	26.233	-	26.233
TOTAAL ACTIVA						1.482.525

31 december 2015

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartements- gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	20.720	5.999	1.995	0	-60	28.654
Nettohuurresultaat (b)	20.718	5.982	1.995	0	-60	28.635
Vastgoedresultaat (c)	20.611	5.303	1.998	1	-60	27.853
Operationeel vastgoedresultaat (d)	20.436	3.566	1.960	478	-60	26.380
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	20.441	3.533	1.960	-2.580	0	23.354
Operationele marge* (d)/(b)						92%
Exploitiemarge* (e)/(b)						82%
Operationele kosten* (e)-(b)						5.281
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	753.774	217.005	72.112	-	-	1.042.891
Projectontwikkelingen	-	-	-	20.523	-	20.523
VASTGOEDBELEGGINGEN						1.063.414
Activa bestemd voor verkoop	1.265	0	0	-	-	1.265
Andere activa	-	-	-	16.007	-	16.007
TOTAAL ACTIVA						1.080.686

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* zijn een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen zonder het effect van de wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen te illustreren. 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:

	31/12/2016	31/12/2015
Huurinkomsten	37.253	28.654
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-11.758	-3.026
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	25.495	25.628

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 werd aangegeven in de eerste tabel van deze toelichting.

De operationele marge* en de exploitatiemarge* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze 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 werd aangegeven in de eerste tabel van deze toelichting.

6.4. Toelichting 4: seizoengebonden of cyclisch karakter van de activiteiten

Binnen de drie segmenten van Aedifica is enkel het segment van de appartementsgebouwen seizoengebonden. Dit seizoenseffect beïnvloedt de omzet (traditioneel hoger in de lente en de herfst dan in de zomer en de winter) en het operationeel resultaat van de appartementen die gemeubeld worden verhuurd. Deze schommelingen worden doorgaans over de duur van een semester (in geval van een gunstige economische conjunctuur) afgevlakt. In geval van een slechte conjunctuur kan men sterkere seizoenschommelingen gedurende de zwakkere maanden waarnemen.

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 voorgesteld (onderdeel "marktrisico's").

Bovendien wordt erop gewezen dat de nieuwe IFRIC-interpretatie 21 "Heffingen" ervoor zorgt dat de opname van de belastingen die geboekt zijn onder de operationele kosten*, wordt overgedragen naar het tweede semester van het boekjaar. Indien die belastingen in tijd gespreid hadden kunnen worden, dan zou in de periode van het semester onder nazicht de exploitatiemarge* ca. 83% geweest zijn in plaats van 86%, zoals in toelichting 3 gemeld werd.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.5. Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

Geen enkel ongebruikelijk operationeel element moet worden gemeld voor het betrokken semester, met uitzondering van volgende elementen:

- Niet-recurrente opbrengsten van 0,2 miljoen € die enerzijds de terugbetaling van taksen uit 2016 met betrekking tot de gemeubelde appartementen die zich op het grondgebied van de stad Brussel bevinden (149 k€, geboekt op de lijn "XIII. Andere vastgoedkosten"), vertegenwoordigen, en anderzijds de terugbetaling van het takssupplement op de instellingen voor collectieve belegging uit 2013 (57 k€, geboekt op de lijn "XIV. Algemene kosten van de vennootschap");
- Een niet-recurrente opbrengst van 0,1 miljoen € (geboekt onder de financiële opbrengsten), die het verwachte dividend voor de periode van 1 juli 2016 tot 8 december 2016 dat door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste is genomen, vertegenwoordigt. Volledigheidshalve herinneren we eraan dat de financiële opbrengsten van het eerste semester van vorig boekjaar een niet-recurrente opbrengst van 0,1 miljoen € bevatte (geboekt onder de financiële opbrengsten), die het verwachte dividend voor de periode van 1 juli 2015 tot 17 december 2015 dat door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste werd genomen, vertegenwoordigde.

6.6. Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2015	981.624	21.734	1.003.358
Verwervingen	105.169	5.089	110.258
Verkoop	-1.925	0	-1.925
Geactiveerde interestlasten	0	372	372
Geactiveerde personeelskosten	0	28	28
Andere geactiveerde kosten	6.532	25.631	32.163
In exploitatie opgenomen	20.840	-20.840	0
Variatie van de reële waarde	16.865	-6.090	10.775
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-2.816	0	-2.816
BOEKWAARDE OP 30/06/2016	1.126.289	25.924	1.152.213
BOEKWAARDE OP 1/07/2016	1.126.289	25.924	1.152.213
Verwervingen	267.876	755	268.631
Verkoop	-203	0	-203
Geactiveerde interestlasten	0	190	190
Geactiveerde personeelskosten	0	43	43
Andere geactiveerde kosten	3.597	26.604	30.201
In exploitatie opgenomen	20.692	-20.692	0
Variatie van de reële waarde	6.736	-6.139	597
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-1.870	0	-1.870
BOEKWAARDE OP 31/12/2016	1.423.117	26.685	1.449.802



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Naast de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen die in de balans zijn opgenomen op lijn “I.C. Vastgoedbeleggingen” onder de vaste activa, bevat de balans eveneens vastgoed op lijn “II.A. Activa bestemd voor verkoop” onder de vlottende activa, ten bedrage van 6.490 k€. Het betreft vastgoed dat in België te koop is aangeboden (assistentiewoningen in Aarschot en het kantoorgebouw aan de Koningstraat in Brussel).

De voornaamste acquisities van vastgoedbeleggingen gedurende dit halfjaar zijn de volgende:

VERWERVINGEN	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen [°]	Rechtspersonen-register	Verwervings-datum ^{°°}	Wijze van integratie
		(in miljoen €)			
VSP NV	Huisvesting voor senioren	97	0425.057.859	19/08/2016	Verwerving van aandelen, daaropvolgende vereffening en verwerving van gebouw
VSP Kasterlee BVBA			0877.687.276		
Het Seniorenhof NV			0434.691.543		
Compagnie Immobilière			0475.364.039		
Beerzelhof NV					
Avorum NV			0870.199.371		
Huize Uilenspiegel BVBA			0458.503.459		
Coham NV			0456.236.332		
Residentie Sorgvliet BVBA	Huisvesting voor senioren		0470.494.639		Verwerving van aandelen
Ezeldijk			-		
Aedifica Luxemburg IV SCS		59	LU29050206	31/08/2016	
Aedifica Luxemburg V SCS			LU29050307		
Parc Imstenrade		73	-	14/09/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Genderstate			-		
Petruspark			-		
WZC Arcadia BVBA	Huisvesting voor senioren	12	0554.950.658	30/09/2016	Verwerving van aandelen
Les Jardins de la Mémoire	Huisvesting voor senioren	11	-	8/12/2016	Inbreng in natura
Aedifica Luxemburg VI Sàrl	Huisvesting voor senioren	8	LU22078363	15/12/2016	Verwerving van aandelen
Spes Nostra	Huisvesting voor senioren	7	-	21/12/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
TOTAAL		267			

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

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

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

	31/12/2016	30/06/2016
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.423.117	1.126.289
+ Projectontwikkelingen	26.685	25.924
Vastgoedbeleggingen	1.449.802	1.152.213
+ Activa bestemd voor verkoop	6.490	4.621
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille	1.456.292	1.156.834
- Projectontwikkelingen	-26.685	-25.924
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.429.607	1.130.910



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.7. Toelichting 7: kapitaal

Aedifica heeft op 2 december 2016 een kapitaalverhoging van ca. 8 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de creatie van 122.672 nieuwe aandelen in het kader van het keuzedividend 2015/2016. De details van deze kapitaalverhoging zijn beschikbaar in sectie 3.8. van het tussentijdse beheersverslag. Daarnaast heeft Aedifica op 8 december 2016 een kapitaalverhoging uitgevoerd door een inbreng in natura die de acquisitie van het gebouw Les Jardins de la Mémoire en het erfpachtrecht op de grond waarop het woonzorgcentrum zich bevindt, mogelijk heeft gemaakt. 65.952 nieuwe Aedifica-aandelen werden uitgegeven voor een bedrag van ca. 4 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen).

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	14.045.931	370.641
Kapitaalverhogingen	146.101	3.855
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	14.192.032	374.496
Kapitaalverhoging van 2 december 2016	122.672	3.237
Kapitaalverhoging van 8 december 2016	65.952	1.740
Situatie op 31 december 2016	14.380.656	379.474

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

Sinds 18 december 2015³⁷ bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100%.

De kapitaalverhogingen tot 30 juni 2016 worden toegelicht in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016. Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op een stem. Alle aandelen Aedifica zijn genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels.

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 374 miljoen € 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, of 74,8 miljoen € 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 miljoen €), op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Die toestemming werd 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

³⁷ De kennisgevingen alsook de controlelijnen zijn op de website van Aedifica terug te vinden. De vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewetgeving ontvangen na 18 december 2015.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 stellen, tenzij de Algemene Vergadering daar 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. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten. Op 31 december 2016 bedraagt het openstaand bedrag voor kapitaalverhoging met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht 372,3 miljoen €. Het openstaand bedrag voor alle andere vormen van kapitaalverhoging bedraagt 73,1 miljoen € op 31 december 2016.

6.8. Toelichting 8: kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2016	30/06/2016
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	678.732	447.721
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	89.629	31.027
TOTAAL	768.361	478.748

Aedifica beschikt op 31 december 2016 over bevestigde kredietlijnen (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs” volgens IAS 39) verleend door twaalf banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d’Epargne et de Prévoyance Nord France Europe, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING, KBC Bank en Triodos Bank) ten bedrage van 881 miljoen € :

- Aedifica kan 789 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, met een rentevoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt hiernaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 57 miljoen € met vaste rentevoet tussen 0,5% en 6,0%, en ten bedrage van 35 miljoen € met variabele rentevoet.

Op 31 december 2016 heeft de groep geen enkel gebouw in België of Nederland 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 12 van de 21 Duitse gebouwen van de groep in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zien er als volgt uit (in miljoen €):

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2016/2017 :	30	30
- 2017/2018 :	92	92
- 2018/2019 :	131	111
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	91	91
- 2021/2022 :	167	127
- 2022/2023 :	160	135
- 2023/2024 :	81	54
- 2024/2025 en volgende :	<u>49</u>	<u>49</u>
Totaal op 31 december 2016	881	769
<i>Gemiddelde resterende duur (in jaren)</i>	4,3	4,1
- Nieuwe kredietlijn afgesloten in februari 2017, vervalt in 2023/2024	20	
- Vervroegde herfinanciering van lijn die in april 2017 vervalt	-30	
- Vervroegde herfinanciering van lijn die in november 2017 vervalt	-25	
- Nieuwe kredietlijn afgesloten in februari 2017, vervalt in 2023/2024	55	
- Afschrijving van investeringskredieten	<u>-1</u>	
Totaal op 21 februari 2017	900	
<i>Gemiddelde resterende duur (in jaren)</i>	4,6	

De gemiddelde effectieve rentevoet* inclusief kredietmarge en het effect van de indekkingsinstrumenten, bedroeg 2,3% na activering van tussentijdse interesten (30 juni 2016: 2,8%; 31 december 2015: 2,9%) of 2,4% vóór activering van van tussentijdse interesten (30 juni 2016: 2,9%; 31 december 2015: 3,0%).

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 €)	31/12/2016	31/12/2015
XXI. Netto-interestkosten	-7.568	-5.898
Tussentijdse interesten	190	158
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-14.807	-11.540
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-15.179	-11.849
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	644.074	391.937
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	2,3%	2,9%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór acivering van tussentijdse interesten* (b)/(c)	2,4%	3,0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het financieel resultaat 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 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 €)	31/12/2016	31/12/2015
XX. Financiële opbrengsten	129	151
XXI. Netto-interestkosten	-7.568	-5.898
XXII. Andere financiële kosten	-665	-546
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-8.104	-6.293

6.9. Toelichting 9: indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader :

Om het renterisico te beperken 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"). Alle indekkingen (interest rate swaps of "IRS", caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten die niet voldoen aan die strikte criteria maar economische indekkingen leveren voor risico's met betrekking tot rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 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. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2016	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS ^o	10.175	1/04/2011	3	32	-	4,89	-6.957
IRS ^o	26.796	31/07/2014	3	29	-	4,39	-13.585
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.377
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.772
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.907
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.919
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-2.351
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.945
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-329
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	23
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	86
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.219
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-391
IRS	25.000	3/10/2016	1	5	-	2,88	-4.303
Cap	8.000	6/06/2016	3	1	-	0,00	0
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	72
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	114
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	201
TOTAAL	604.971						-45.559

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2016	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS°	10.082	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.966
IRS°	26.304	31/07/2014	3	29	-	4,39	-11.604
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.934
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-1.662
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-2.412
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.322
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.834
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-2.372
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-193
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	16
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	79
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-2.655
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-230
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.883
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	68
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	110
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	220
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	494
Cap	75.000	1/11/2016	3	1	-	0,00	0
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	231
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	439
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	601
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	-228
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	-283
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	-188
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	-161
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-530
TOTAAL	1.146.386						-38.199

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

Het totale referentiebedrag van 1.146 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende en operationele instrumenten: 246 miljoen €,
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 325 miljoen €,
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 575 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-38.199 k€) wordt als volgt opgesplitst: 2.259 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 40.457 k€ wordt op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (3.187 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de vennootschap -41.386 k€.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is:

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 januari 2017 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (+2.323 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2015/2016 (last van 135 k€) dat in 2015/2016 ingevolge een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2016 bestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel, volgens IAS 39, is -51 k€ op 31 december 2016.

(x 1.000 €)	31/12/2016	30/06/2016
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-23.560	-19.667
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	-1.513	-10.416
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	3.701	6.523
Transfers naar resultatenrekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-21.372	-23.560

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 3.698 k€ (30 juni 2016: last van 5.456 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in de algemene tabel hierboven) niet van toepassing is. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat eveneens de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps en de collars ten bedrage van 192 k€ (30 juni 2016: 238 k€).

4. Gevoeligheid:

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2016 en 31 december 2016. Dit leidde tot een opbrengst van 2.698 k€, geboekt in de resultatenrekening, en een van 3.698 k€, rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn “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 2.072 k€ (30 juni 2016: 832 k€) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de multi-callable interest rate swaps, caps en collars (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de “mark-to-market” van deze instrumenten aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 954 k€ (30 juni 2016: 820 k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.10. Toelichting 10: resultaat per aandeel

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

	31/12/2016	31/12/2015
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	26.837	23.372
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	14.220.596	14.064.202
Gewone EPS (in €)	1,89	1,66
Verwaterde EPS (in €)	1,89	1,66

Het resultaat vóór variaties in reële waarde* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het niveau van het voorgestelde dividend te bepalen. Het resultaat vóór variaties in reële waarde* is gelijk aan het nettoresultaat (aandeel van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de financiële instrumenten. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/12/2016	31/12/2015
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	26.837	23.372
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-597	-7.866
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-69	0
- Uitgestelde belastingen	640	363
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-3.443	951
Afrondingsverschil	0	0
Resultaat vóór variaties in reële waarde*	23.368	16.820
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	14.220.596	14.064.202
EPS vóór variaties in reële waarde (in €)	1,64	1,20

6.11. Toelichting 11: nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2016	30 juni 2016
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	46,83	44,98
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-2,88</u>	<u>-3,34</u>
Nettoactief	43,96	41,64
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.380.656	14.192.032

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 43,74 € per aandeel op 30 juni 2016 gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 omvatte derhalve nog het dividend dat in december 2016 werd uitgekeerd en moet nu bijgevolg verminderd worden met 2,10 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2016 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2016. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 30 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2016 (14.192.032).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

(x 1.000 €)	31 december 2016	30 juni 2016
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	632.127	620.749
Effect van de uitkering van het dividend 2015/2016	0	-29.793
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	41.386	47.407
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	673.513	638.362

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).

6.12. Toelichting 12: voorwaardelijke elementen en verplichtingen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen per 30 juni 2016 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 (pagina 176-179). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

1.1. Bouw van bijkomende assistentiewoningen naast rustoord 't Hoge in Kortrijk (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord 't Hoge (entiteit van de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich bijkomend toe verbonden de bouw van nieuwe assistentiewoningen (fase 3) te financieren voor een bijkomend bedrag van ca. 2 miljoen €.

1.2. Renovatie van de site van assistentiewoningen Villa Temporis in Hasselt (België)

Aedifica heeft er zich toe verbonden de renovatie van de site van assistentiewoningen bijkomend te financieren voor een bedrag van ca. 1 miljoen €.

1.3. Renovatie van rustoord Residenz Zehlendorf in Berlijn (Duitsland)

Aedifica Luxemburg VI SARL heeft er zich toe verbonden de renovatie van rustoord Residenz Zehlendorf gelegen te Berlijn (Duitsland) te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1.4. Renovatie van de sites van huisvesting voor senioren Genderstate (Eindhoven, Nederland), Petruspark (Eindhoven, Nederland) en Parc Imstenrade (Heerlen, Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft er zich toe verbonden bepaalde renovatiewerken op de sites van huisvesting voor senioren Genderstate (Eindhoven, Nederland), Petruspark (Eindhoven, Nederland) en Parc Imstenrade (Heerlen, Nederland) te financieren voor een maximumbudget van ca. 2 miljoen €.

1.5. Renovatie van het rustoord in Bonn (Duitsland)

Aedifica heeft er zich toe verbonden de renovatie van het rustoord gelegen te Bonn (Duitsland) mee te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €.

1.6. Renovatie van het rustoord Frohnau in Berlijn (Duitsland)

Aedifica Luxemburg IV SARL heeft er zich toe verbonden de renovatie van rustoord Frohnau gelegen te Berlijn (Duitsland) mee te financieren voor een maximumbudget van ca. 1 miljoen €.

1.7. Verwerving van een rustoord in Mechelen (België)

In toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 (punt 1.18 van toelichting 45) werd vermeld dat Aedifica een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) heeft gesloten dat Aedifica toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven die eigenaar is van een nieuwe site voor de huisvesting voor senioren in Mechelen. Tussen de betrokken partijen werd overeengekomen dat de aanschaffingswaarde van dit onroerend goed verlaagd wordt tot ca. 16 miljoen €.

1.8. Reeds uitgevoerde acquisities

De hierna volgende verbintenissen opgenomen in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 werden verwezenlijkt tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar:

- de bouw van het nieuwe rustoord en serviceflatresidentie Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert (België) werd voltooid (punt 1.3. van toelichting 45),
- de bouw van het nieuwe rustoord Villa Temporis te Hasselt (België) werd voltooid (punt 1.12 van toelichting 45),
- de verwerving van de vastgoedvennootschap WZC Arcadia BVBA die eigenaar is van het woonzorgcentrum Residentie Den Boomgaard te Glabbeek werd uitgevoerd (punt 1.13 van toelichting 45),
- de verwerving van de acht vennootschappen die eigenaar zijn van zeven sites van huisvesting voor senioren (Oosterzonne te Zutendaal, De Witte Bergen te Lichtaart, Seniorenhof te Tongeren, Beerzelhof te Putte, Uilenspiegel te Genk, Coham te Ham en Sorgvliet te Linter) en de verwerving van het rustoord Ezeldijk te Diest werden uitgevoerd (punt 1.21 van toelichting 45);
- de verwerving van het rustoord Les Jardins de la Mémoire in Anderlecht (België) werd uitgevoerd (punt 1.22 van toelichting 45).

De hierna volgende verbintenis opgenomen in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 is verstreken:

- de uitbreiding van het rustoord Oase Binkom in Binkom (België) (punt 1.10 van toelichting 45); de betrokken partijen overleggen over een nieuw uitbreidingsproject.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.13. Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 28 oktober 2016 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2015/2016 goedgekeurd. Een dividend van 2,10 € werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend, hetzij 30 miljoen €, en werd uitbetaald op 2 december 2016. De betalingsmodaliteiten van dit dividend maken het voorwerp uit van sectie 3.8. "Keuzedividend" van het bijgevoegde tussentijds beheersverslag.

6.14. Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2016 dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte staten, met uitzondering van de volgende elementen:

- Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een nieuwe site van huisvesting voor senioren in Nederland (in Oude Pekela, in de provincie Groningen). De site omvat een medisch centrum en een zorgresidentie (zie sectie 3.3.3. van het tussentijds beheersverslag).
- Op 19 januari 2017 meldde Aedifica de oplevering van fase I van het uitbreidingsproject van een woonzorgcentrum in Hasselt. Fase I van de uitbreiding omvatte de bouw van een nieuw woonzorgcentrum met een capaciteit van 80 eenheden (zie sectie 3.4.3. van het tussentijds beheersverslag).
- De nieuwe bilaterale kredietlijn, verstrekt door Triodos Bank in februari 2017 (20 miljoen €, die vervalt in 2024).
- De vervroegde herfinanciering in februari 2017 van twee kredietlijnen verstrekt door ING ten bedrage van 55 miljoen € die in april 2017 (30 miljoen €) en november 2017 (25 miljoen €) zouden vervallen, met een nieuwe vervaldatum in 2024.

6.15. Toelichting 15: relaties met verbonden partijen

De relaties met verbonden partijen betreffen enkel de vergoeding van de voornaamste bedrijfsleiders, zijnde de leden van de raad van bestuur en het directiecomité (1,2 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2016/2017; 2,0 miljoen € voor het boekjaar 2015/2016).

6.16. Toelichting 16: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS en Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS en Aedifica Luxembourg VI SARL in handen van derden (6% van het kapitaal) 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".



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Aedifica NV over de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van 6 maanden afgesloten per 31 december 2016

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte financiële positie van het geconsolideerd geheel ("de balans") van Aedifica NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen per 31 december 2016 nagekeken, alsmede van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard *IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving* zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "*Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit.*" Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met *IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving* zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 20 februari 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Jean-François Hubin
Vennoot°

° Handelend in naam van een BVBA



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Inhoudstafel

I.	Tussentijds beheersverslag	2
1.	Samenvatting van de activiteit van het 1 ^{ste} semester 2016/2017	2
2.	Inleiding	3
3.	Belangrijke gebeurtenissen	3
4.	Geconsolideerd patrimonium op 31 december 2016	12
5.	Brutorendement per activiteitssector	14
6.	Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen	15
7.	Vooruitzichten	22
8.	Ranking Aedifica	22
9.	Voornaamste risico's en onzekerheden	23
10.	Transacties met verbonden partijen	23
11.	Corporate governance	24
II.	EPRA	25
III.	Aedifica op de beurs	29
1.	Beurskoers en volume	29
2.	Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	31
3.	Aandeelhouderschap	32
4.	Financiële kalender	32
IV.	Vastgoedverslag	33
1.	Geconsolideerde vastgoedportefeuille	33
2.	Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie	39
3.	De vastgoedmarkt	43
4.	Verslag van de vastgoeddeskundigen	50
V.	Geconsolideerde verkorte financiële staten	52
1.	Geconsolideerde resultatenrekening	52
2.	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	53
3.	Geconsolideerde balans	53
4.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	55
5.	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	56
6.	Toelichtingen	58
7.	Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)	74
VI.	Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	75
VII.	Verklaring van de verantwoordelijke personen	75



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Louizalaan 331 bus 8 - 1050 Brussel
Tel: +32.2.626.07.70
Fax: +32.2.626.07.71
BTW - BE 0877 248 501 - R.P.M Brussel
www.aedifica.be

Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot
Vastgoeddeskundigen	Stadim CVBA, de Crombrugghe & Partners NV en CBRE GmbH
Maatschappelijk boekjaar	1 juli - 30 juni

Voor extra informatie gelieve u te wenden tot:

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
Martina Carlsson, Control & Communication Manager – info@aedifica.be

Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Engels³⁸.

³⁸ De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.