

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 2017/2018

- **Huurinkomsten ten bedrage van 44,5 miljoen € op 31 december 2017, een stijging van 19% ten opzichte van 31 december 2016**
- **Stijging van de EPRA Earnings* met 21%, hoger dan het budget**
- **Dividendverwachting voor het lopende boekjaar wordt bevestigd (2,50 € bruto per aandeel, een stijging van 11%)**
- **Vastgoedportefeuille* van 1,7 miljard € op 31 december 2017, een stijging van 8% ten opzichte van 30 juni 2017**
- **Zorgvastgoed vertegenwoordigt nu bijna 83% van de portefeuille, ofwel 1.349 miljoen € verdeeld over 124 sites in drie landen:**
 - **908 miljoen € in België (73 sites)**
 - **259 miljoen € in Duitsland (27 sites)**
 - **182 miljoen € in Nederland (24 sites)**
- **385 miljoen € aan gerealiseerde of aangekondigde investeringen sinds het begin van het boekjaar**
- **Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar**
- **Schuldratio van 44,7% op 31 december 2017**

* 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 door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit halfjaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). 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 toelichting 17 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hierna.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit van het 1^{ste} semester 2017/2018

Het eerste semester van het huidige boekjaar werd gekenmerkt door de aankondiging van twee belangrijke samenwerkingsovereenkomsten, de ene voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland en de andere voor de bouw van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland, samen goed voor een totale investering van ongeveer 240 miljoen €. Bovendien realiseerde de Groep een reeks nieuwe investeringen in zowel België (een woonzorgcentrum in West-Vlaanderen), als Duitsland (sites in de deelstaten Saksen-Anhalt, Nedersaksen en Bremen) en Nederland (sites in de provincies Gelderland, Utrecht, Zuid-Holland en Limburg), uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren. Een dertiental sites werd zo aan het patrimonium van de Groep toegevoegd. Tijdens het eerste semester werden ook een nieuwe zorgresidentie (in de provincie Overijssel in Nederland) en een assistentiewoningengebouw na renovatie (in de provincie Limburg in België) in gebruik genomen.

Na 31 december 2017 heeft Aedifica nog overeenkomsten gemeld inzake de bouw van drie zorgresidenties (in de Nederlandse provincies Noord-Brabant en Utrecht), en de acquisitie van twee sites in exploitatie uitgevoerd (een zorgresidentie in de Nederlandse provincie Noord-Holland en een site van huisvesting voor senioren in de Duitse deelstaat Saksen).

Sinds het begin van het boekjaar 2017/2018 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 104 miljoen € gestegen (hetzij +7%), om uit te komen op 1.631 miljoen € (tegenover 1.528 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

De acquisities die gerealiseerd of aangekondigd zijn sinds de kapitaalverhoging van 219 miljoen € van 28 maart 2017, staan opgesteld in een tabel in toelichting 14 van de geconsolideerde verkorte financiële staten, en bedragen meer dan 478 miljoen €.

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet toont zich in een uitstekende huuromzet (stijging van 19%), een exploitatiemarge* van 84% en in een goed beheer van het financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*. De EPRA Earnings* is met 21% gestegen tot 28,3 miljoen € (tegenover 23,4 miljoen € op 31 december 2016), hetzij 1,58 € per aandeel (tegenover 1,64 € op 31 december 2016). Die daling van de EPRA Earnings* per aandeel komt voort uit het directe (maar tijdelijke) verwaterende effect van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan de semestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua EPRA Earnings*) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2017/2018, die in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 gepubliceerd werden (sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag).

Gezien de omvangrijke investeringen die dit semester werden gerealiseerd, is de geconsolideerde schuldratio gestegen tot 44,7% op 31 december 2017 (tegenover 40,8% op 30 juni 2017).

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 2017 een gecumuleerd investeringsbudget van ca. 356 miljoen €. Dat bedrag zal binnen een periode van drie 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 nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Inleiding

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

Ze wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

Aedifica's strategie berust hoofdzakelijk op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoeften die daaruit voortvloeien.

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 (continuumarkt). Aedifica biedt de investeerder een alternatief voor rechtstreekse investeringen.

Dit tussentijdse beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2017, dat is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017. De definities van de technische termen die in dit halfjaarlijks financieel verslag gebruikt worden, zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. Investerings in België

3.1.1. Acquisitie van een woonzorgcentrum in Oostende (provincie West-Vlaanderen)

Op 8 september 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een woonzorgcentrum in België, in uitvoering van een eerder gesloten akkoord (zie halfjaarlijks financieel verslag van 23 februari 2016). Woonzorgcentrum De Duinpieper is gelegen in de "Vuurtorenwijk" in Oostende (70.000 inwoners, provincie West-Vlaanderen). Het werd gebouwd in 1989 en is van de hand van de gerenommeerde Belgische architect Lucien Kroll. De site zal gerenoveerd worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften en uitgebreid worden met een nieuwe vleugel. De uitbreidingswerken zullen naar verwachting tijdens de zomer van 2019 worden voltooid en het woonzorgcentrum zal dan plaats bieden aan 115 bewoners. De uitbating van de site zal tijdens de werken worden verdergezet. Aedifica NV en haar dochteronderneming Aedifica Invest NV hebben 100% van de aandelen van Dujofin BVBA verworven, eigenaar van het terrein en het gebouw. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 10 miljoen €. Aedifica voorziet een budget van ca. 2 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 12 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door Fipromat BVBA, een entiteit van de Dorian-groep, een Belgische privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.



21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Investerings in Duitsland

3.2.1. Acquisitie van een rustoord in Halberstadt (deelstaat Saksen-Anhalt)

Op 28 juli 2017 heeft Aedifica een rustoord in Duitsland verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 13 juni 2017) als gevolg van de vervulling van de opschortende voorwaarden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Rustoord Seniorenheim am Dom heeft een uitstekende ligging in het historische centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt). Het betreft een woonzorglocatie bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften (Pflegeheim). Het rustoord telt een hondertal kamers en beschikt over verschillende recreatie- en kinesitherapie ruimtes. Het gebouw werd opgericht in 2008 en biedt plaats aan 126 bewoners. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 9 miljoen €. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Deutsche Pflege und Wohnen (Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH). Sinds 2016 wordt DPUW gecontroleerd door de Belgische groep Armonea. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

3.2.2. Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland

Op 17 augustus 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland. De (te bouwen) rustoorden zullen gelegen zijn in verschillende deelstaten in het noorden van Duitsland (Nedersaksen, Noordrijn-Westfalen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Voorpommeren en Bremen) op zowel stedelijke als landelijke locaties. De woonzorglocaties zijn gericht op senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflegeheim") en zullen nagenoeg volledig bestaan uit eenpersoonskamers. Naast standaardkamers worden er ook grotere kamers (suites) voorzien, die gericht zijn op het hogere segment van de markt. De gebouwen zullen ook andere functies huisvesten, zoals een dagverzorgingscentrum voor senioren en in sommige gevallen een kinderdagverblijf of apotheek. Een enkel gebouw zal ook een aantal seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen omvatten. Na de realisatie van alle gebouwen, zal deze portefeuille een totale capaciteit van ca. 1.500 eenheden hebben. De gebouwen zullen doorgaans gelegen zijn op een zorgcampus waar tevens gebouwen met seniorenappartementen (met zorg en diensten op aanvraag) bestemd voor zelfstandig wonen zullen worden gebouwd. Die seniorenappartementen worden, behoudens een enkele uitzondering, in afzonderlijke gebouwen voorzien. Aedifica zal in de komende maanden en naar verwachting uiterlijk tegen het einde van het tweede kwartaal van 2018 de grondposities verwerven via de overname van de controle van bestaande vastgoedvennootschappen van de Specht Gruppe (in principe op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de controle zal gestart worden met het oprichten van de gebouwen. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget en die tevens de tijdige oplevering ervan garandeert. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zou de totale investering van Aedifica op termijn ca. 200 miljoen € bedragen. De eerste gebouwen zullen naar verwachting vanaf eind 2018/begin 2019 worden opgeleverd. De operatie zal worden gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Alle sites zullen worden verhuurd aan Residenz Management GmbH, een onderneming van de Specht Gruppe, en worden uitgebaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De brutohuurrendementen zullen na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

3.2.3. Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Dessau-Rosslau (deelstaat Saksen-Anhalt)

Op 11 september 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 30 november 2017 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de site verworven. Seniorenresidenz an den Kienfichten is gelegen in de nabijheid van het centrum van Dessau-Rosslau (83.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt) en ligt ingebed in een groot privépark. De site omvat een villa die in 2009 helemaal gerenoveerd werd, en een nieuwbouw die begin dit jaar werd opgeleverd. De site heeft een capaciteit van 88 eenheden, waarvan 62 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflegeheim", gesitueerd in de nieuwbouw), en waarvan 26 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg op aanvraag ("betreutes Wohnen", gesitueerd in de villa). De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 6 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door Cosiq GmbH, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

3.2.4. Acquisitie van drie sites van huisvesting voor senioren in Duitsland (deelstaten Bremen en Nedersaksen)

Op 8 december 2017 meldde Aedifica de acquisitie van drie sites van huisvesting voor senioren in Duitsland. De sites Bremerhaven I (110 eenheden), Bremerhaven II (42 eenheden) en Cuxhaven (34 eenheden) hebben beide een uitstekende ligging in het centrum van Bremerhaven (110.000 inwoners, deelstaat Bremen) en Cuxhaven (50.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen). Ze werden gebouwd in respectievelijk 2016, 2003 en 2010 en omvatten wooneenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag ("betreutes Wohnen", seniorenappartementen), wooneenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflege-Wohngemeinschaft"), een dagverzorgingscentrum en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De site Bremerhaven I omvat eveneens een winkelruimte op de benedenverdieping van ca. 900 m². Aedifica Invest NV heeft de controle verworven van een Duits vennootschap dat eigenaar is van de gebouwen. De totale conventionele aanschaffingswaarde van de sites bedraagt ca. 27,5 miljoen €. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. Het onderhoud van de site Bremerhaven I wordt afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen bedragen ca. 5%. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zijn volledig verhuurd en worden hoofdzakelijk uitgebaat door Ambulanter Pflegedienst Weser, een onderneming van de Specht Gruppe. De winkelruimte op de benedenverdieping van Bremerhaven I wordt door de uitbater onderverhuurd aan Rossmann (een drogisterijketen met ca. 3.600 winkels).

3.2.5. Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Zschopau (deelstaat Saksen)

Op 15 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. De site advita Haus Zur Alten Berufsschule



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Zschopau (10.000 inwoners, deelstaat Saksen), op ca. 15 km van Chemnitz. De site is een voormalig schoolgebouw (beschermde monument) dat in 2016 helemaal gerenoveerd en omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De site omvat 67 wooneenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), 24 wooneenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflege-Wohngemeinschaften"), een dagverzorgingscentrum van 36 eenheden en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De acquisitie van deze site door Aedifica NV is nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe in de loop van de lente vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 9 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt gehuurd door Zusammen Zuhause GmbH en uitgebaat in samenwerking met advita Pflegedienst GmbH, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. advita is in de eerste plaats een thuiszorgorganisatie die tevens woonoplossingen aanbiedt aan senioren met zorgbehoeften. De sites van advita bestaan hoofdzakelijk uit woningen voor zelfstandige senioren, die gecombineerd worden met andere diensten en woontypes (wooneenheden voor zorgafhankelijke senioren, dagverzorgingscentra en kantoren voor de thuiszorgorganisatie). De site wordt verhuurd op basis van een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 30 jaar met een in de tijd beperkte triple net garantie. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

3.3. Investerings in Nederland

3.3.1. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Ede (provincie Gelderland)

Op 10 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize De Compagnie is gelegen in de nabijheid van het centrum van Ede (114.000 inwoners, provincie Gelderland), op de site van een voormalige kazerne die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt. Een deel van deze site zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de tweede helft van 2018 worden voltooid en zal plaats bieden aan 42 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. De site genereert al beperkte inkomsten. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 6 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 9 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. Compartijn is een deelneming van Incluzio BV, een dochteronderneming van Facilicom Services Group. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.



21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3.2. Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw en acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland (provincie Friesland)

Op 19 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen Aedifica, Stichting Rendant en HEVO om op twee sites gebouwen te realiseren die de bestaande, verouderde gebouwen van Stichting Rendant zullen vervangen door nieuwbouwen. De sites zijn gelegen in de steden Leeuwarden (96.000 inwoners, provincie Friesland) en Heerenveen (50.000 inwoners, provincie Friesland). Beide sites zullen ca. 130 wooneenheden omvatten die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De voltooiing van de werken wordt verwacht in de tweede helft van 2019. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, zal de eigendom van beide sites in principe begin 2018 verwerven (op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de sites zullen de bestaande gebouwen gesloopt worden en door nieuwe gebouwen vervangen worden. Daarvoor wordt een turnkey opleveringsovereenkomst gesloten met HEVO BV, die de nieuwe gebouwen aan Aedifica zal leveren. De totale investering van Aedifica zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door Stichting Rendant, een Nederlandse not-for-profit organisatie in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten worden voor deze sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 25 jaar. De brutohuurrendementen zullen na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

3.3.3. Acquisitie van een zorgresidentie in Zeist (provincie Utrecht)

Op 24 augustus 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland. Zorgresidentie Huize Hoog Kerckebosch is gelegen in een groene, residentiële wijk in de nabijheid van het centrum van Zeist (63.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 10 km van Utrecht. De zorgresidentie is een hedendaagse woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw kan 32 bewoners huisvesten in een uitzonderlijk kader. Het werd begin juli 2017 voltooid en is sinds augustus 2017 in exploitatie. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 8 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

3.3.4. Acquisitie van een zorgresidentie in Den Haag (provincie Zuid-Holland)

Op 12 september 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland. Zorgresidentie Martha Flora Den Haag is gelegen in een groene, residentiële wijk van Den Haag (526.000 inwoners, provincie Zuid-Holland), op wandelafstand van twee parken en de Noordzee. Het gebouw (dat dateert uit de eerste helft van de 20^e eeuw) werd in 2013 omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie die bestemd is voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 28 bewoners. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 8,5 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.



21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3.5. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Beegden (provincie Limburg)

Op 12 september 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Ter Beegden is gelegen in de nabijheid van Roermond (Beegden, in de gemeente Maasgouw, 24.000 inwoners, provincie Limburg), op de site van een voormalige boerderij die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de tweede helft van 2018 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 19 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 0,5 miljoen €. De site genereert al beperkte inkomsten. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 4 miljoen € voor de bouwwerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 5 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

3.3.6. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Rotterdam (provincie Zuid-Holland)

Op 26 september 2017 heeft Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 2 miljoen €, in uitvoering van een eerder gesloten akkoord (zie persbericht van 2 juni 2016). Op de site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal zorgresidentie Martha Flora Rotterdam gebouwd worden, met een capaciteit van 29 eenheden. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door HD Projectrealisatie. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn ca. 8 miljoen € bedragen. De site zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

3.3.7. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Bosch en Duin (provincie Utrecht)

Op 8 november 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. Martha Flora Bosch en Duin is gelegen in Bosch en Duin, een groene, residentiële wijk in de gemeente Zeist (63.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 10 km van Utrecht. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2018 zal worden voltooid en die een capaciteit van 27 eenheden zal hebben. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. De site genereert al beperkte inkomsten. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door GREEN Real Estate, in samenwerking met Bogor Projectontwikkeling. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de sloop- en nieuwbouwwerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 7 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

3.3.8. Acquisitie en renovatie van een verpleeghuis in Maarssen (provincie Utrecht)

Op 19 december 2017 meldde Aedifica de acquisitie en renovatie van een verpleeghuis in Nederland. Verpleeghuis De Merenhoef is gelegen in een residentiële wijk van Maarssen (13.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 8 km van de stad Utrecht. Het huidige verpleeghuis zal grondig gerenoveerd worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften en uitgebreid worden met nieuwe ontvangst- en serviceruimten (met o.a. een restaurant en een dagverzorgingscentrum). Het verpleeghuis zal een capaciteit hebben van 75 eenheden. De uitbating van de site zal worden verdergezet tijdens de werken, die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 zullen worden voltooid. Op de site zullen er, naast het verpleeghuis, tevens seniorenappartementen, een eerstelijnsgezondheidscentrum en aanleunwoningen ontwikkeld worden. Deze worden echter niet door Aedifica verworven. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van het gebouw verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey renovatie- en nieuwbouwproject werd ontwikkeld en zal gerealiseerd worden door Koolstof Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 7 miljoen € voor de werkzaamheden. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 9 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Het verpleeghuis wordt uitgebaat door Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg, een not-for-profit organisatie die actief is in de Nederlandse seniorenzorgsector. Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg heeft 256 vestigingen en is verantwoordelijk voor de professionele gezondheidszorg en het welzijnswerk van het Leger des Heils in Nederland. Hierbij gaat het om maatschappelijke opvang, ouderen- en gezondheidszorg, geestelijke gezondheidszorg, jeugdhulp, verslavingszorg, preventie en maatschappelijk herstel. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 15 jaar (met verlengingsopties ten gunste van de huurder). Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 7% bedragen.

3.3.9. Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Roosendaal (provincie Noord-Brabant)

Op 9 januari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Roosdael is gelegen in het centrum van Roosendaal (77.000 inwoners, provincie Noord-Brabant), op de site van een voormalig schoolgebouw die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt. Een deel van deze site zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De site genereert al beperkte inkomsten. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

3.3.10.Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Leusden (provincie Utrecht)

Op 24 januari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie is gelegen in een residentiële wijk in het centrum van Leusden (30.000 inwoners, provincie Utrecht), op 25 km van Utrecht. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 zal worden voltooid en die een capaciteit van 21 eenheden zal hebben. De zorgresidentie maakt deel uit van een breder woonproject. Op de site zal de ontwikkelaar, naast de zorgresidentie, tevens appartementen en gezinswoningen bouwen. Deze worden echter niet door Aedifica verworven. De eigendom van de grondpositie werd verworven door Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De site genereert al beperkte inkomsten. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Heilijgers Projectontwikkeling BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 3 miljoen € voor de nieuwbouwwerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de groep Stepping Stones Home & Care. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

3.3.11.Acquisitie van een zorgresidentie in Hoorn (provincie Noord-Holland)

Op 1 februari 2018 heeft Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland afgerond. Zorgresidentie Martha Flora Hoorn (plaatselijk bekend als Villa Wilgaerden, Koepoortsweg 73 te 1624 AC Hoorn, Nederland) is gelegen in een residentiële wijk van Hoorn (73.000 inwoners, provincie Noord-Holland), op ca. 35 km van Amsterdam. De site omvat een historische stadsvilla (uit de eerste helft van de 17^{de} eeuw) die in 2012 omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie, en een nieuwbouw die in datzelfde jaar werd opgeleverd. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 12 eenheden, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

3.3.12.Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nijverdal (provincie Overijssel)

Op 16 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie September Nijverdal is gelegen in een groene, residentiële wijk nabij het centrum van Nijverdal (28.500 inwoners, provincie Overijssel). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting eind 2018/begin 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 20 eenheden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Thuismakers Nijverdal BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 3 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de groep Wonen bij September, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. De woonzorglocaties van Wonen bij September zijn kleinschalige locaties met particuliere zorg. Wonen bij September richt zich op een cliënteel in het middensegment van de markt. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzeggbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

3.4. Ingebruinames na werken

3.4.1. Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 18 augustus 2017 werd fase II van de werken aan de site van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (provincie Limburg, België) opgeleverd, m.n. de renovatie van het gebouw met assistentiewoningen (investering van ca. 2 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Vulpia-groep.

3.4.2. Deventer (provincie Overijssel, Nederland)

Op 21 augustus 2017 werd de nieuwbouw van zorgresidentie Molenenk in Deventer (provincie Overijssel, Nederland) opgeleverd (investering van ca. 11 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Domus Magnus-groep. Het gebouw werd gerealiseerd door Panta Rhei HealthCare BV.

3.4.3. Eindhoven/Heerlen (provincies Noord-Brabant en Limburg, Nederland)

De renovatiewerken aan de sites van huisvesting voor senioren Genderstate en Petruspark in Eindhoven en Parc Imstenrade in Heerlen, werden in de loop van het derde kwartaal van 2017/2018 voltooid. De sites worden uitgebaat door een entiteit van de Vitalis-groep.

3.5. Verkoop

De resterende appartementen in het appartementsgebouw aan de de Broquevillelaan 8 in Brussel (opgenomen in het segment "appartementsgebouwen") werden in twee transacties verkocht (één appartement op 19 september 2017 en vijf appartementen op 25 oktober 2017) voor een bedrag van ca. 1,3 miljoen €.

Het terrein dat in Brussel gelegen is tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat (opgenomen in het segment "hotels en andere") werd op 4 december 2017 verkocht voor een bedrag van ca. 1,0 miljoen €.

De verkoop van de assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden in Aarschot vordert: op 31 december 2017 waren 2 van de 84 appartementen verkocht. Het saldo van de te verkopen assistentiewoningen op de site bedraagt ca. 4,1 miljoen € en vertegenwoordigt het totaal van de activa bestemd voor verkoop op 31 december 2017.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.6. Lopende projectontwikkelingen

Op 31 december 2017 zijn de bouwwerken van de volgende projecten in uitvoering:

- Genderstate/Petruspark/Parc Imstenrade (renovatie van drie sites in Eindhoven en Heerlen, Noord-Brabant en Limburg, Nederland – zie ook 3.4.3 hierboven);
- Résidence Les Cheveux d'Argent (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Sart-lez-Spa, Luik, België);
- Résidence l'Air du Temps (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Chênée, Luik, België);
- Het Gouden Hart van Leersum (bouw van een zorgresidentie in Leersum, Utrecht, Nederland);
- Huize Lieve Moenssens (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Dilsen-Stokkem, Limburg, België);
- Martha Flora Hilversum (bouw van een zorgresidentie in Hilversum, Noord-Holland, Nederland);
- Bonn (renovatie van een rustoord in Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland);
- Heydeveld (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Opwijk, Vlaams-Brabant, België);
- LTS Winschoten (bouw van een zorgresidentie in Winschoten, Groningen, Nederland);
- De Stichel (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Vilvoorde, Vlaams-Brabant, België);
- Huize Ter Beegden (bouw van een zorgresidentie in Beegden, Limburg, Nederland);
- Huize De Compagnie (bouw van een zorgresidentie in Ede, Gelderland, Nederland);
- Martha Flora Rotterdam (bouw van een zorgresidentie in Rotterdam, Zuid-Holland, Nederland);
- Martha Flora Bosch en Duin (bouw van een zorgresidentie in Bosch en Duin, Utrecht, Nederland);
- Plantijn fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Residenz Zehlendorf (renovatie van een rustoord in Berlijn, deelstaat Berlijn, Duitsland).

3.7. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2017/2018:

- november 2017: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis (32 miljoen €), die in juni 2018 zou vervallen en die vervangen werd door twee kredietlijnen met een nieuwe vervaldatum in 2025 (17 miljoen €) en 2026 (15 miljoen €);
- november 2017: vervroegde herfinanciering en uitbreiding van een kredietlijn (12,2 miljoen €) verstrekt door KBC Bank NV, Niederlassung Deutschland, die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door 2 kredietlijnen van elk 12,5 miljoen € met een nieuwe vervaldatum in 2024;
- december 2017: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door Bank Degroof Petercam (30 miljoen €), die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2023;
- december 2017: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door de verzekeringsmaatschappij Argenta Assuranties (10 miljoen €, die vervalt in 2028);
- december 2017: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door de spaarbank Argenta Spaarbank (50 miljoen €, die vervalt in 2028);
- december 2017: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France (25 miljoen €), die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2025.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2017/2018 :	5	5
- 2018/2019 :	63	43
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	90	90
- 2021/2022 :	167	138
- 2022/2023 :	190	112
- 2023/2024 :	156	106
- > 2024/2025 :	<u>218</u>	<u>146</u>
Totaal op 31 december 2017	969	719
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	5,0	4,6

De opening van deze bilaterale kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar kredietverstrekkers. Bovendien hebben de nieuwe overeenkomsten die gesloten werden met de Argenta groep geleid tot een diversifiëring van de financieringsmiddelen en een verlenging van de gemiddelde resterende duur van de schuld (deze kredietovereenkomsten zijn de eerste die gesloten werden voor een termijn van 10 jaar).

3.8. Andere gebeurtenissen

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

Op 7 september 2017 won Aedifica voor de derde keer op rij de “EPRA Gold Award” voor haar jaarlijks financieel verslag (2015/2016). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 104 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

- CEO van Aedifica genomineerd voor “Trends Manager van het Jaar 2017”

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, was één van de tien genomineerden om “Trends Manager van het Jaar 2017” te worden. De nominatie is een erkenning voor de internationale groei die Aedifica tijdens het voorbije jaar liet optekenen en haar langetermijnstrategie als pure-play zorgvastgoedinvesteerder.

- Oprichting van een dochtervennootschap met het oog op de exploitatie van de appartementsgebouwen

Aedifica treft voorbereidingen voor de oprichting van een dochtervennootschap, waarin de activiteitensector “appartementsgebouwen” ingebracht kan worden. In principe zal deze dochtervennootschap, mits goedkeuring van de bevoegde toezichthouder, het statuut van een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (“IGVV”) aannemen. De oprichting van deze dochtervennootschap en de inbreng zal meerdere maanden in beslag nemen.

Daarnaast bestudeert Aedifica de mogelijkheid om het kapitaal van die nieuwe dochtervennootschap open te stellen voor een strategische partner. In overeenstemming met het wettelijke kader van de IGVV's mag zo'n partner tot 75% (min één aandeel) in het kapitaal bezitten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd patrimonium op 31 december 2017

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 104 miljoen € gestegen van 1.528 miljoen € tot 1.631 miljoen € (hetzij 1.661 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (van 7%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens het eerste semester gerealiseerd werden (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 (+11,4 miljoen € of +0,7% over het eerste semester). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +11,3 miljoen €, hetzij +0,8%;
- appartementsgebouwen: +0,0 miljoen €, hetzij +0,0%;
- hotels en andere: +0,0 miljoen €, hetzij +0,1%.

Op 31 december 2017 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 204 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 844.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 124 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van ca. 11.000 bewoners;
- 768 appartementen;
- en 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dat (in reële waarde):

- 83% huisvesting voor senioren;
- 12% appartementsgebouwen;
- 5% hotels en andere gebouwen.

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

- 73% in België waarvan:
 - 44% in Vlaanderen;
 - 19% in Brussel;
 - 10% in Wallonië;
- 16% in Duitsland;
- 11% in Nederland.

De **bezettingsgraad¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 96% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* vertegenwoordigt) bedraagt 98,7% op 31 december 2017, vergelijkbaar met het recordniveau dat werd bereikt op 30 juni 2017 (98,7%).

¹ 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (dat nog slechts 4% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 77,0% over het eerste semester. Dat is hoger dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het eerste semester van het vorige boekjaar (71,1%) en dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het hele boekjaar 2016/2017 (73,5%).

De **globale bezettingsgraad**² van de portefeuille bedraagt 99% op 31 december 2017.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar en is gelijk aan de gemiddelde resterende duur op 30 juni 2017. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (zoals erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

² Berekend volgens de EPRA-methodologie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 2017

(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	1.348.558	203.045	79.597	1.631.200	29.850	1.661.050
Jaarlijkse contractuele huurgelden	76.802	10.325 °	5.157	92.284	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	5,0%	6,5%	5,6%	-	-

30 juni 2017

(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	1.244.461	215.205	68.009	1.527.675	17.174	1.544.849
Jaarlijkse contractuele huurgelden	71.372	10.702 °	4.451	86.525	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

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%	-	-

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

°° Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de 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 doorgaans 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 2018 – 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 opgenomen op bladzijde 52 van dit halfjaarlijks financieel verslag. 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 resultaten³

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2017	31 december 2016
Huurinkomsten	44.478	37.253
Met verhuur verbonden kosten	-27	-27
Nettohuurresultaat	44.451	37.226
Operationele kosten*	-7.267	-5.338
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	37.184	31.888
Exploitiemarge* (%)	84%	86%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-7.831	-8.104
Belastingen	-1.018	-416
EPRA Earnings*	28.335	23.368
Noemer (IAS 33)	17.975.805	14.220.596
EPRA Earnings* per aandeel (€/aandeel)	1,58	1,64
EPRA Earnings*	28.335	23.368
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-523	3.443
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8.989	597
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	172	69
Uitgestelde belastingen	-549	-640
Afrondingsverschil	-1	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	36.423	26.837
Noemer (IAS 33)	17.975.805	14.220.596
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,03	1,89

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) stijgt met 7,2 miljoen € en bedraagt 44,5 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2017/2018, hetzij +19% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. Deze geconsolideerde omzet is hoger dan voorzien werd in het budget (d.w.z. de semestriële vooruitzichten die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2017/2018, die in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 gepubliceerd werden), dankzij de timing en het bedrag van de zorgvastgoedacquisities in verhouding tot wat gebudgetteerd was, en de goede resultaten van de appartementsgebouwen.

³ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2017 tot 31 december 2017. 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 2018 – 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 2017	31 december 2016	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	37.022	29.726	+1,4%	+24,5%
Appartementsgebouwen	5.085	5.475	+4,1%	-7,1%
Hotels en andere	2.470	2.151	-0,8%	+14,8%
Intersectoraal	-99	-99		
Totaal	44.478	37.253	+1,7%	+19,4%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van huisvesting voor senioren (+7,3 miljoen €; +24,5% of +1,4% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat al meer dan 80% van de omzet en meer dan 95% van het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de Groep genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen zijn gedaald als gevolg van de verkoop van een gebouw (Tervuren 13 in juni 2017, met een effect van -0,2 miljoen €) en de overheveling (op 1 juli 2017) van het gebouw Ring naar het segment “hotels en andere” (met een effect van -0,4 miljoen €). Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de huurinkomsten van de appartementsgebouwen gestegen, en hoger dan het budget.

De huurinkomsten van de hotels en andere gebouwen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

- de huurinkomsten van de hotels liggen in lijn met het budget;
- wat de andere gebouwen betreft, stijgen de huurinkomsten, rekening houdend met de hierboven vermelde overheveling van het gebouw Ring en ondanks de verkoop van het gebouw Royale 35 in maart 2017 en het terrein Résidence du Lac in december 2017.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 44,5 miljoen € (+19% ten opzichte van 31 december 2016).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 44,0 miljoen € (31 december 2016: 36,8 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 42,2 miljoen € (31 december 2016: 35,4 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge* van 95% (31 december 2016: 95%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 5,0 miljoen € (een stijging ten opzichte van de aftrek van 3,8 miljoen € op 31 december 2016, voornamelijk als gevolg van de versterking van de groepsstructuur die de toekomstige groei en internationalisering van de Groep zal ondersteunen) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 17% tot 37,2 miljoen €, hetgeen een **exploitatiemarge*** van 84% impliceert (31 december 2016: 86%; ter herinnering, dat percentage was positief beïnvloed door ongebruikelijke elementen, zie toelichting 5 van de geconsolideerde verkorte financiële staten). Deze marge is hoger dan het budget.

De 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. 82% geweest zijn in plaats van 84%, zoals in de voorafgaande paragraaf gemeld werd.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 7,1 miljoen € (31 december 2016: 7,6 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet* (2,2% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is lager dan die van het eerste semester van het boekjaar 2016/2017 (2,3%) en eveneens lager dan die van het budget. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 7,8 miljoen € (31 december 2016: 8,1 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 (1,0 miljoen €; 31 december 2016: 0,4 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van de Vennootschappen, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. Deze belastingen zijn hoger dan het budget. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 17.7.1) bedraagt 28,3 miljoen € voor dit semester (31 december 2016: 23,4 miljoen €), hetzij 1,58 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (31 december 2016: 1,64 € per aandeel). Die daling van de EPRA Earnings* per aandeel komt voort uit het directe (maar tijdelijke) verwaterende effect van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017. 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**⁴, die in het resultaat opgenomen is, +0,7%, of +11,4 miljoen € (31 december 2016: +0,5%, of +6,7 miljoen €). Een variatie in reële waarde van - 2,4 miljoen € werd opgetekend voor de projectenontwikkelingen (-6,1 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectenontwikkelingen toont dus een stijging van 9,0 miljoen € over het semester (31 december 2016: 0,6 miljoen €). De meerwaarden op verkopen (0,2 miljoen €; 0,1 miljoen € op 31 december 2016) zijn hier ook opgenomen.

⁴ Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2017 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 december 2017.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 termijn⁵ 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. Op 31 december 2017 is 99% van de bedragen die werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten. 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** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2017 bedraagt een last van 0,5 miljoen € (31 december 2016: een opbrengst van 3,4 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (een last van 0,5 miljoen € op 31 december 2017, tegenover een last van 0,6 miljoen € op 31 december 2016) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland, in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 36,4 miljoen € (31 december 2016: 26,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,03 € (31 december 2016: 1,89 €).

6.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31 december 2017	30 juni 2017
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.661.050	1.544.849
Andere activa opgenomen in de schuldratio	22.460	22.566
Andere activa	<u>2.113</u>	<u>2.707</u>
Totaal activa	1.685.623	1.570.122
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	924.104	922.094
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-33.324</u>	<u>-34.055</u>
Eigen vermogen	890.780	888.039
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	751.716	639.077
Andere verplichtingen	<u>43.127</u>	<u>43.006</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.685.623	1.570.122
<i>Schuldratio (%)</i>	<i>44,7%</i>	<i>40,8%</i>

⁵ 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Op 31 december 2017 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2017: 98%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm⁶, en die een bedrag van 1.661 miljoen € (30 juni 2017: 1.545 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2017: 1.631 miljoen €; 30 juni 2017: 1.528 miljoen €) stijgen ten bedrage van 104 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk voor 80 miljoen € verklaard door investeringsoperaties (zie secties 3.1, 3.2 en 3.3 hierboven), voor 13 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 3.4 hierboven) en voor 11 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2017: 30 miljoen €; 30 juni 2017: 17 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 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 1% van het totaal van de balans (30 juni 2017: 2%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012, juni 2015 en maart 2017. Het kapitaal bedraagt 474 miljoen € op 31 december 2017⁷ (30 juni 2017: 374 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 924 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (30 juni 2017: 922 miljoen €, inclusief het dividend van 34 miljoen € dat ondertussen in november 2017 werd uitgekeerd);
- of 891 miljoen € rekening houdend met het effect van variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2017: 888 miljoen €, inclusief het dividend van 34 miljoen € dat ondertussen in november 2017 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2017 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 752 miljoen € (30 juni 2017: 639 miljoen €), waarvan 718 miljoen € (30 juni 2017: 614 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 44,7% (30 juni 2017: 40,8%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 342 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 978 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere

⁶ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (met name de Crombrughe & Partners NV, Stadim CVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF).

⁷ 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 31% 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 258 miljoen € bij constante activa, 645 miljoen € bij variabele activa en -25%.

De **andere passiva** van 43 miljoen € (30 juni 2017: 43 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2017: 33 miljoen €; 30 juni 2017: 34 miljoen €).

6.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten⁸ en na uitkering van het dividend 2016/2017 in november 2017⁹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 49,55 € op 31 december 2017 (47,78 € per aandeel op 30 juni 2017).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2017	30 juni 2017
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	51,41	49,38
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,85	-1,89
Nettoactief	49,55	47,48
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	17.975.820	17.975.820

Aantal aandelen	31 december 2017	30 juni 2017
Aantal aandelen in omloop ^o	17.975.820	17.975.820
Totaal aantal aandelen	17.975.820	17.975.820
Aantal beursgenoteerde aandelen	17.975.820	17.975.820
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	17.975.805	15.235.696
Aantal dividendrechten ^{oo}	17.975.820	15.323.388

^o Na aftrek van de eigen aandelen.

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

⁸ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van 1,85 € per aandeel op 31 december 2017 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 33 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

⁹ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 51,30 € per aandeel op 30 juni 2017 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2017 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,92 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2017 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2017. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 34 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2017 (17.975.820).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 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 beschikt Aedifica over 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 969 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt vóór juni 2018. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn nagenoeg volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 44,7% op 31 december 2017 (ver 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 al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. 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 2017 op ongeveer 356 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 325 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van drie jaar – waaraan 20 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 9 januari (5 miljoen €), 24 januari (3 miljoen €), 15 februari (9 miljoen €) en 16 februari (3 miljoen €) –) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

De dividendvooruitzichten blijven voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, onveranderd op 2,50 € bruto per aandeel, 11% hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2016/2017.

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Weekly table value” (op 16 februari 2018 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 4^{de} grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

Bovendien was Aedifica in 2017 de belangrijkste investeerder in Nederlands zorgvastgoed (volgens het rapport “Trends Nederlands zorgvastgoed”, op 31 januari 2018 gepubliceerd door CBRE).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 die worden besproken op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2017/2018.

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 2017/2018 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.

11. Corporate governance

11.1. Uitbreiding van het directiecomité

Op 28 september 2017 heeft de raad van bestuur van Aedifica aangekondigd dat het directiecomité van de Vennootschap werd versterkt met twee nieuwe leden, om Aedifica's internationale groei te ondersteunen. Het gaat om de heer Charles-Antoine van Aelst, als Chief Investment Officer (CIO), en de heer Sven Bogaerts, als Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO).

Sinds 1 oktober 2017 bestaat Aedifica's directiecomité uit zes leden:

Naam	Functie
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO) en uitvoerend bestuurder
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO) en uitvoerend bestuurder
Laurence Gacoin	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secretaris-Generaal
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief M&A Officer (CM&AO)



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

11.2. Hernieuwing van mandaten

De gewone algemene vergadering van 27 oktober 2017 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2020) de hernieuwing goed van het mandaat van mevrouw Adeline Simont als niet-uitvoerend bestuurder, evenals het mandaat van de heer Eric Hohl als niet-uitvoerend bestuurder.

11.3. Benoeming van twee nieuwe bestuurders

De gewone algemene vergadering keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2020) de benoeming goed van twee nieuwe bestuurders, namelijk mevrouw Marleen Willekens als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder en de heer Luc Plasman als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder. De raad van bestuur verheugt zich over deze benoemingen.

11.4. Aftredende bestuurder

De raad van bestuur wil mevrouw Sophie Maes, aftredend bestuurder, nogmaals hartelijk bedanken voor haar toewijding en haar bijdrage aan het succes van Aedifica.

11.5. Comités

Sinds 27 oktober 2017 wordt de functie van voorzitter van het auditcomité uitgeoefend door mevrouw Marleen Willekens, terwijl de functie van voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomit   voortaan door mevrouw Elisabeth May-Roberti wordt waargenomen. De heer Luc Plasman werd lid van het investeringscomit   en het benoemings- en bezoldigingscomit  .

Vanaf 27 oktober 2017 zijn de comités dus als volgt samengesteld:

- a) Auditcomité:
 - Mevrouw Marleen Willekens
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
 - Mevrouw Katrien Kesteloot
Onafhankelijk bestuurder
 - De heer Serge Wibaut
Voorzitter van de raad van bestuur
Onafhankelijk bestuurder
- b) Benoemings- en bezoldigingscomit  :
 - Mevrouw Elisabeth May-Roberti
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
 - De heer Jean Franken
Onafhankelijk bestuurder
 - De heer Luc Plasman
Onafhankelijk bestuurder



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

c) Investeringscomité:

- De heer Jean Franken
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Serge Wibaut
Voorzitter van de raad van bestuur
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Luc Plasman
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Stefaan Gielens
CEO
- De heer Jean Kotarakos
CFO

11.6. Hernieuwing van het mandaat van de commissaris

De gewone algemene vergadering van 27 oktober 2017 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2020) de hernieuwing goed van het mandaat van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, als commissaris van de vennootschap.

12. Waarderingsdeskundigen

In overeenstemming met de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, heeft de Vennootschap volgende waarderingsdeskundigen aangesteld:

- Cushman & Wakefield via haar dochtervennootschap Winssinger & Vennoten NV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Ackermans, voor de waardering van een deel van de Belgische zorgvastgoedportefeuille;
- Deloitte Consulting & Advisory CVBA, vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet et de heer Wim Ottevaere¹⁰, voor de waardering van een deel van de Belgische zorgvastgoedportefeuille en de hotelportefeuille;
- IP Belgium BVBA, vertegenwoordigd door de heer Benoit Forgeur, voor de waardering van de appartementsgebouwenportefeuille.

De waarderingsdeskundigen starten hun mandaat met de trimestriële waardering van 31 maart 2018.

Opgemaakt te Brussel op 20 februari 2018.
De raad van bestuur.

¹⁰ In samenwerking met mevrouw Wendy Engelen van Care 4 Value Real Estate Experts, die als subcontractant zal optreden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

II. EPRA¹¹

Sinds 18 maart 2013 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de “FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index”. Bij het 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 250 leden en vertegenwoordigt meer dan 430 miljard € vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit meer dan 100 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan 200 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

Op 31 december 2017 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ca. 0,6% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ca. 18,5%.

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt de investeerders het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); zij worden eveneens besproken in toelichting 17 van de geconsolideerde verkorte financiële staten van dit halfjaarlijks financieel verslag.

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	31 december 2017	31 december 2016
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	1,58	1,64
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	16%	14%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	16%	14%

	31 december 2017	30 juni 2017
EPRA NAV* (in €/aandeel)	51,69	49,55
EPRA NNAV* (in €/aandeel)	49,08	47,01
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,2%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2%	5,2%
EPRA Vacancy Rate (in %)	1%	1%

De hierboven vermelde EPRA NAV* en EPRA NNAV* op 30 juni 2017 werden verminderd met €1.92 per aandeel ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2017 (zie voetnoot 9 in sectie I.6.3 hierboven).

In september 2017 heeft Aedifica voor de derde keer op rij de “EPRA Gold Award” gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2015/2016), zoals reeds vermeld in sectie 3.8 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

¹¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving.



21 februari 2018 – 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 vier 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 €.
- 28 maart 2017: uitgifte van 3.595.164 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 61,00 € per aandeel, voor een brutobedrag van 219 miljoen €.

Op 31 december 2017 is Aedifica opgenomen in de Bel Mid-index¹² met een gewicht van ca. 5,6%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2017 (78,72 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 53,1% tegenover het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- premie van 58,9% 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, 29 juni 2015 en 28 maart 2017 vertegenwoordigden) en 31 december 2017, is de koers van het Aedifica-aandeel met 127,0% gestegen, tegenover een stijging van 34,1% voor de Bel Mid-index en een daling van 15,9% voor de EPRA Europe-index¹³ 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.

¹² 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.

¹³ 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aandeel Aedifica	31 december 2017	30 juni 2017
Slotkoers (in €)	78,72	76,37
EPRA NAV* vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	51,41	49,38
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	53,1%	54,7%
EPRA NAV* (in €)	49,55	47,48
Premie (+) / Discount (-)	58,9%	60,8%
Beurskapitalisatie	1.415.056.550	1.372.813.373
Free float ¹	100,00%	100,00%
Totaal aantal genoteerde aandelen	17.975.820	17.975.820
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	17.975.820	17.975.820
Gemiddeld dagelijks volume	23.892	17.818
Omloopsnelheid ²	35,0%	32,3%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	2,50	2,25
Brutodividendrendement ⁴	3,2%	2,9%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 8 januari 2018 en sectie 3 hieronder.

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

³ 2017/2018: volgens sectie 7 van het tussentijdse beheersverslag hierboven.

⁴ Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.



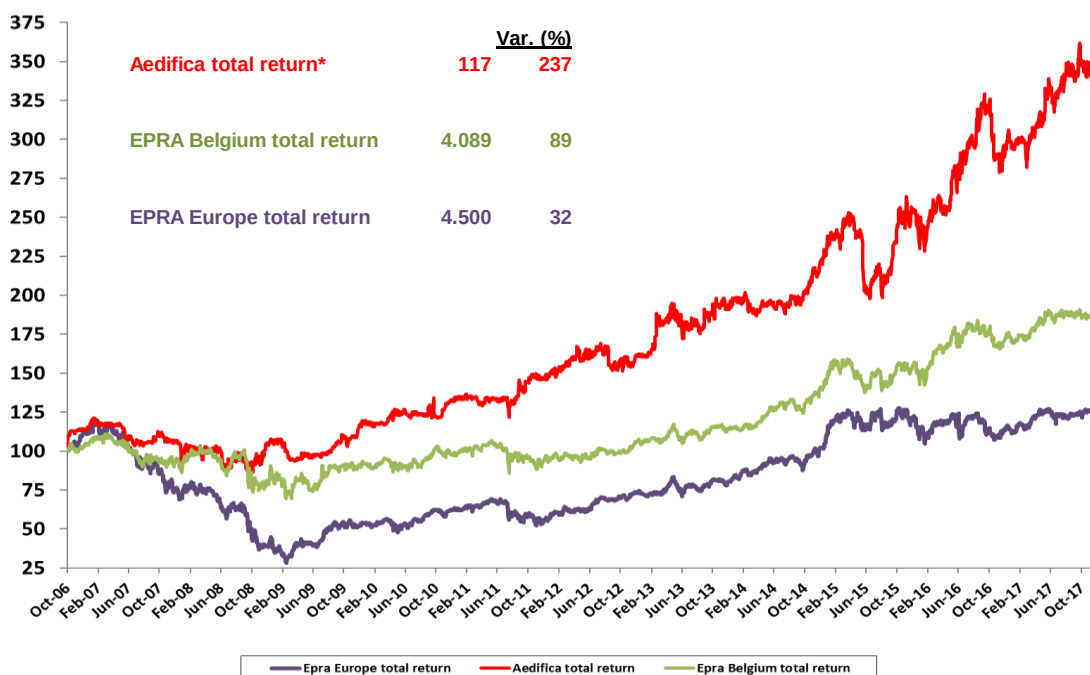
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

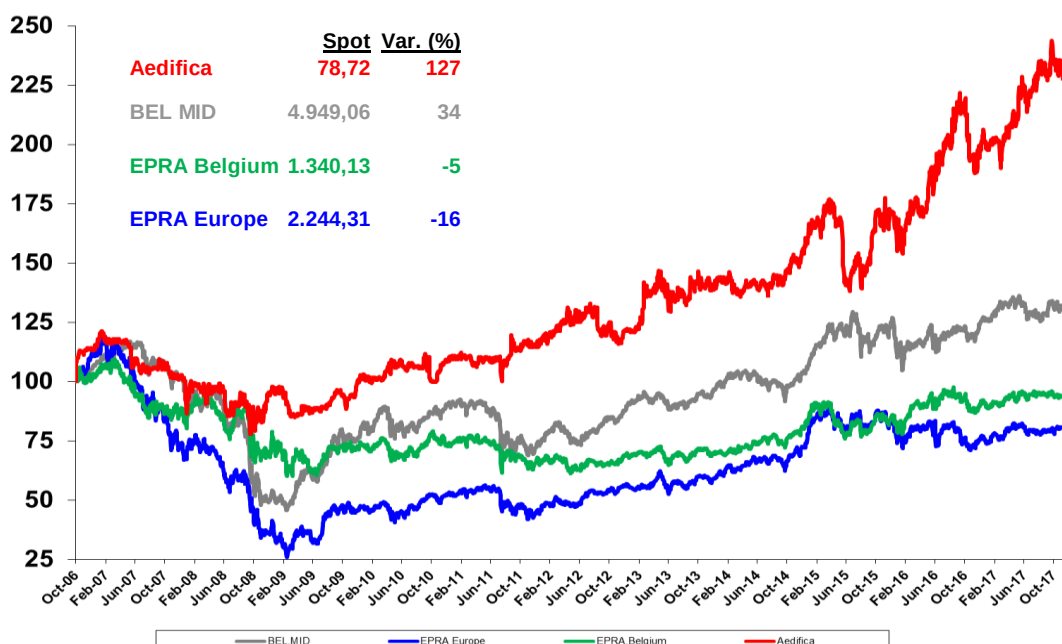
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De beurskoers en de volumes betreffen de periode tussen de datum van de beursgang en 31 december 2017.

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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van het kapitaal bezitten (toestand op 5 januari 2018) ¹⁴.

AANDEELHOUDERS	Deel van het kapitaal (in %)
BlackRock, Inc.	5,09
Andere < 5%	94,91
Totaal	100,00

Het totale aantal aandelen bedraagt 17.975.820.

4. Financiële kalender¹⁵

Financiële kalender	
Tussentijdse verklaring 31.03.2018	16/05/2018
Jaarlijks persbericht 30.06.2018	5/09/2018
Jaarlijks financieel verslag 2017/2018	September 2018
Gewone algemene vergadering 2018	26/10/2018
Dividend - coupon m.b.t. het boekjaar 2017/2018 ("ex-date")	1/11/2018
Tussentijdse verklaring 30.09.2018	14/11/2018
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2018	Februari 2019

¹⁴ 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 5 januari 2018. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

¹⁵ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

IV. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁶

Huisvesting voor senioren	Dochter- vennootschap (9)	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettings- graad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgeden ⁽³⁾	Contract. huurgeden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Château Chenois		6.354	115	100,0%	897.450	897.450	1.142.823
New Philip		3.914	111	100,0%	492.128	492.128	619.377
Jardins de Provence		2.280	72	100,0%	403.986	403.986	440.221
Bel Air		5.350	161	100,0%	734.519	734.519	861.574
Residentie Grange des Champs		3.396	75	100,0%	434.620	434.620	508.870
Residentie Augustin		4.832	94	100,0%	546.518	546.518	601.275
Ennea		1.848	34	100,0%	196.177	196.177	197.436
Kasteelhof		3.500	81	100,0%	354.814	354.814	516.242
Wielant		4.834	104	100,0%	544.935	544.935	630.476
Residentie Parc Palace		6.719	162	100,0%	1.249.670	1.249.670	1.567.552
Residentie Service		8.716	175	100,0%	1.285.375	1.285.375	1.095.980
Residentie du Golf		6.424	194	100,0%	790.266	790.266	1.367.908
Residentie Boneput		2.993	78	100,0%	462.142	462.142	623.667
Residentie Aux Deux Parcs		1.618	53	100,0%	266.419	266.419	329.529
Residentie l'Air du Temps		2.763	88	100,0%	467.287	467.287	546.458
Au Bon Vieux Temps		7.868	104	100,0%	844.826	844.826	767.879
Op Haanven		6.587	111	100,0%	682.105	682.105	791.327
Residentie Exclusiv		4.253	104	100,0%	722.476	722.476	687.119
Seniorie Mélopée		2.967	70	100,0%	502.296	502.296	522.388
La Boule de Cristal		1.290	36	100,0%	95.510	95.510	127.505
Les Charmes en Famenne		3.165	96	100,0%	305.117	305.117	387.312
Seniorerie La Pairelle		6.016	118	100,0%	774.395	774.395	723.122
Residentie Gaerveld (assistentiewoningen)		1.504	20	100,0%	172.116	172.116	184.400
Résidence du Plateau		8.069	143	100,0%	1.290.592	1.290.592	1.259.874
Seniorie de Maretak		5.684	122	100,0%	537.433	537.433	742.294
De Edelweis		6.914	122	100,0%	768.678	768.678	962.532
Bois de la Pierre		2.272	65	100,0%	451.730	451.730	458.414
Buitenhof		4.386	80	100,0%	562.924	562.924	775.307
Klein Veldeken		5.824	58	100,0%	529.335	529.335	776.774
Koning Albert I		7.775	110	100,0%	933.319	933.319	985.200
Eyckenborch		8.771	141	100,0%	1.131.403	1.131.403	977.256
Rietdijk		2.155	59	100,0%	341.600	341.600	368.707
Marie-Louise		1.959	30	100,0%	373.301	373.301	332.193
Gaerveld (woonzorgcentrum)		6.994	115	100,0%	804.395	804.395	844.411
Larenshof		6.988	117	100,0%	1.044.490	1.044.490	1.004.562
Ter Venne		6.634	102	100,0%	1.011.156	1.011.156	1.165.034
Pont d'Amour		8.984	150	100,0%	1.003.567	1.003.567	895.274
Résidence Les Cheveux d'Argent		4.177	80	100,0%	253.465	253.465	518.637
't Hoge		4.632	81	100,0%	560.305	560.305	699.185
Helianthus		4.799	67	100,0%	475.733	475.733	449.795

¹⁶ 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 2016/2017. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2017 zijn vermeld in de respectievelijke persberichten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Huisvesting voor senioren	Dochter- vennootschap (9)	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettings- graad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgeden ⁽³⁾	Contract. huurgeden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Hestia		12.682	222	100,0%	1.367.984	1.367.984	1.662.799
Plantijn		7.310	147	100,0%	436.777	436.777	797.001
Salve		6.730	117	100,0%	1.019.246	1.019.246	1.022.015
SZ AGO Herkenrath		4.000	80	100,0%	577.423	577.423	613.273
SZ AGO Dresden		5.098	116	100,0%	583.234	583.234	670.950
De Stichel		6.257	116	100,0%	680.692	680.692	717.025
Huize Lieve Moenssens		4.301	68	100,0%	333.294	333.294	348.680
SZ AGO Kreischa		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
Residentie 't Spelthof		4.076	100	100,0%	773.439	773.439	696.900
Residentie Twee Poorten		8.413	129	100,0%	1.000.430	1.000.430	893.280
Residentie Demerhof		10.657	120	100,0%	962.728	962.728	891.600
De Notelaar		8.651	94	100,0%	1.000.496	1.000.496	1.099.786
Overbeke		6.917	113	100,0%	816.447	816.447	846.758
Halmolen		9.200	140	100,0%	1.051.322	1.051.322	1.145.440
Seniorenresidenz Mathilde	(c)	3.448	75	100,0%	558.750	558.750	579.264
Die Rose im Kalletal	(c)	4.027	96	100,0%	664.396	664.396	685.892
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	(c)	3.497	80	100,0%	594.657	594.657	608.478
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	(d)	2.391	50	100,0%	357.259	357.259	365.823
Bonifatius Seniorenzentrum	(d)	3.967	80	100,0%	603.091	603.091	606.951
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	(d)	3.380	80	100,0%	571.614	571.614	577.980
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	(e)	5.874	130	100,0%	788.648	788.648	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	(e)	3.721	79	100,0%	552.404	552.404	546.987
La Ferme Blanche		4.240	90	100,0%	549.533	549.533	638.420
Villa Temporis		8.354	103	100,0%	787.729	787.729	829.411
Service-Residenz Schloss Bensberg		8.215	87	100,0%	962.536	962.536	1.158.596
Residentie Sporenak		9.261	127	100,0%	1.078.108	1.078.108	973.060
Résidence de la Houssière		4.484	94	100,0%	592.276	592.276	549.900
Senior Flandria		7.501	108	100,0%	621.720	621.720	745.200
Vinkenbosch		6.180	80	100,0%	828.760	828.760	939.567
Heydeveld		3.414	75	100,0%	517.968	517.968	487.500
Prinsenhof		4.526	91	100,0%	575.286	575.286	578.100
Käthe-Bernhardt-Haus		4.088	83	100,0%	522.000	522.000	490.560
Holland	(a)	2.897	34	100,0%	821.519	821.519	880.000
Benvenuta	(a)	924	10	100,0%	212.987	212.987	235.000
Residentie Poortvelden ⁶		6.924	82	100,0%	691.030	691.030	662.866
Leopoldspark		10.614	150	100,0%	1.199.639	1.199.639	1.234.700
Saksen Weimar	(a)	2.291	42	100,0%	512.568	512.568	575.000
Martha Flora Lochem	(a)	1.012	13	100,0%	162.884	162.884	175.000
Oosterzonne	(j)	4.948	82	100,0%	726.614	726.614	644.679
De Witte Bergen	(k)	8.262	119	100,0%	1.011.599	1.011.599	955.150
Seniorenhof	(l)	3.116	52	100,0%	317.640	317.640	341.256
Beerzelhof	(m)	5.025	61	100,0%	328.093	328.093	492.007
Uilenspiegel	(n)	6.863	97	100,0%	733.977	733.977	664.950
Coham	(o)	6.956	120	100,0%	884.231	884.231	842.000
Sorgvliet	(p)	4.738	83	100,0%	543.576	543.576	482.940
Ezeldijk		7.101	105	100,0%	721.614	721.614	829.500
Am Kloster	(f)	5.895	136	100,0%	732.554	732.554	689.764
Rosenpark	(g)	4.934	79	100,0%	457.860	457.860	370.021
Patricia	(g)	7.556	174	100,0%	1.023.154	1.023.154	1.156.070



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Huisvesting voor senioren	Dochter- vennootschap (9)	Totale oppervlakte (m²)(1)	Aantal residentiële eenheden	Bezettings- graad(2) (%)	Contract. Huurgeden(3)	Contract. huurgeden + GHW op leegstand(4)	Geschatte huurwaarde(5) (GHW)
St. Anna	(g)	7.176	161	100,0%	910.066	910.066	775.004
Frohnau	(f)	4.101	107	100,0%	575.534	575.534	516.745
Parc Imstenrade	(a)	57.181	263	100,0%	2.025.173	2.025.173	2.550.000
Genderstate	(a)	8.813	44	100,0%	500.043	500.043	575.000
Petruspark	(a)	24.987	139	100,0%	1.300.111	1.300.111	1.530.000
Residentie Den Boomgaard	(q)	6.274	90	100,0%	688.135	688.135	698.400
Les Jardins de la Mémoire		6.852	110	100,0%	661.366	661.366	747.999
Residenz Zehlendorf	(h)	4.540	180	100,0%	600.000	600.000	598.920
Spes Nostra	(a)	2.454	30	100,0%	450.849	450.849	495.000
Het Dokhuis	(a)	4.380	32	100,0%	391.992	391.992	488.552
Villa Walgaerde	(a)	1.440	15	100,0%	303.054	303.054	340.000
Huize Dennehof	(a)	353	9	100,0%	77.000	77.000	85.000
Het Gouden Hart	(a)	3.610	37	100,0%	494.367	494.367	555.000
LTS Winschoten ⁸	(a)	4.560	0	100,0%	72.000	72.000	0
Martha Flora Hilversum ⁸	(a)	4.055	0	100,0%	42.000	42.000	0
Het Gouden Hart van Leersum ⁸	(a)	2.280	0	100,0%	75.000	75.000	0
Residentie Blaret		9.578	107	100,0%	1.075.000	1.075.000	1.057.500
Oeverlanden	(a)	13.555	140	100,0%	803.000	803.000	1.310.000
Seniorenresidenz Laurentiusplatz		5.506	79	100,0%	329.143	329.143	363.661
Seniorenheim am Dom		4.310	126	100,0%	638.136	638.136	724.060
Huize de Compagnie ⁸	(a)	3.000	0	100,0%	76.388	76.388	0
Molenenk	(a)	2.811	40	100,0%	684.417	684.417	750.000
Huize Hoog Kerckebosch	(a)	2.934	32	100,0%	527.203	527.203	570.000
De Duinpieper	(n)	4.827	104	100,0%	667.400	667.400	738.880
Seniorenresidenz an den Kienfichten		4.332	88	100,0%	445.480	445.480	415.879
Martha Flora Den Haag	(a)	2.259	28	100,0%	550.000	550.000	595.000
Huize Ter Beegden ⁸	(a)	1.983	0	100,0%	12.638	12.638	0
Martha Flora Rotterdam ⁸	(a)	2.441	0	100,0%	59.130	59.130	0
Martha Flora Bosch en Duin ⁸	(a)	2.241	0	100,0%	46.737	46.737	0
Bremerhaven I	(i)	6.077	85	100,0%	911.415	911.415	911.490
Bremerhaven II	(i)	2.129	42	100,0%	297.129	297.129	293.806
Cuxhaven	(i)	810	9	100,0%	103.684	103.684	102.127
De Merenhoef	(a)	6.014	75	100,0%	139.080	139.080	139.080
Totaal huisvesting voor senioren in België		421.440	7.394	100,0%	50.542.718	50.542.718	54.711.162
Totaal huisvesting voor senioren in Duitsland		122.810	2.599	100,0%	15.918.921	15.918.921	16.174.200
Totaal huisvesting voor senioren in Nederland		158.475	983	100,0%	10.340.138	10.340.138	11.847.632
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"		702.726	10.976	100,0%	76.801.777	76.801.777	82.732.994



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Appartementsgebouwen	Dochter- vennootschap (9)	Totale oppervlakte (m²) ⁽¹⁾	Aantal residentiële eenheden	Bezettings- graad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgeld ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Zavel		5.546	30	78,1%	748.090	957.762	935.056
Complex Laken - Nieuwbrug		7.130	42	78,4%	542.451	691.998	691.952
De Goede 24-28		2.159	15	82,1%	157.741	192.087	217.512
Lombard 32		1.622	13	93,4%	206.961	221.626	184.165
Complex Louiza 331-333		5.434	8	90,2%	651.670	722.630	693.806
Zaterdagplein 6-10		4.543	24	88,3%	292.954	331.841	329.780
Batavieren 71		653	3	23,3%	15.253	65.378	64.375
Tervuren 103		1.202	6	100,0%	131.091	131.091	120.960
Louis Hap 128		969	7	84,4%	74.949	88.838	81.294
Hoogstraat		2.600	20	100,0%	258.947	258.947	298.150
Residentie Palace		6.077	57	71,9%	451.795	628.259	720.271
Churchill 157		2.440	22	88,7%	245.155	276.388	275.454
Oudergem 237-239- 241-266-272		2.044	22	82,4%	168.794	204.870	223.233
Edison		1.897	7	97,4%	120.476	123.716	133.065
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire		3.671	21	88,8%	247.029	278.269	279.893
Ionesco		1.148	10	94,6%	89.543	94.666	99.532
Musset		659	6	72,5%	36.468	50.267	50.306
Giono & Hugo		1.718	15	86,9%	116.443	133.983	138.715
Antares		476	7	72,1%	30.778	42.676	40.806
Résidence Gauguin et Manet		3.496	35	93,7%	296.897	316.771	311.028
Residentie de Gerlache		7.406	75	91,4%	680.981	744.659	820.347
Complex Opperstraat		13.880	116	89,2%	1.874.657	1.874.657	1.550.664 ⁷
Louiza 130		944	9	89,1%	202.286	202.286	165.627 ⁷
Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)		2.505	31	86,8%	509.540	509.540	347.553 ⁷
Louiza 270		1.205	14	68,2%	199.406	199.406	151.715 ⁷
Dal 48		653	6	93,1%	113.534	113.534	91.350 ⁷
Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)		1.982	16	81,9%	323.323	323.323	268.133 ⁷
Freesias		2.777	38	56,9%	298.651	298.651	368.135 ⁷
Heliotropen		1.364	25	19,8%	53.992	53.992	185.724 ⁷
Livorno 20-22		1.407	15	80,3%	260.383	260.383	187.882 ⁷
Livorno 14		275	3	85,3%	44.731	44.731	34.644 ⁷
Residentie Chamaris		2.328	23	87,5%	437.761	437.761	360.559 ⁷
Stephanie's Corner		3.472	27	83,6%	442.992	530.051	525.978
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"		95.683	768	n.a.	10.325.723	11.405.036	10.947.660



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Hotels en andere	Dochter-vennootschap ⁽⁹⁾	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	(b)	11.369	0	100,0%	1.762.934	1.762.934	1.232.610
Martin's Klooster		6.935	0	100,0%	1.338.468	1.338.468	1.141.080
Carbon		5.715	0	100,0%	428.965	428.965	567.841
Eburon		4.016	0	100,0%	308.769	308.769	471.543
Ecu		1.960	0	100,0%	185.399	185.399	232.870
Eurotel		4.779	0	100,0%	310.062	310.062	379.369
Villa Bois de la Pierre		320	4	55,4%	20.307	36.641	40.306
Duysburgh		470	5	100,0%	66.397	66.397	40.238
Ring		9.604	88	97,5%	735.439	754.260	867.909
Totaal van de sector "Hotels en andere"		45.168	97	99,3%	5.156.741	5.191.896	4.973.767
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie		843.576	11.841	n.a.	92.284.242	93.398.709	98.654.422

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 2016/2017. 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 2016/2017. 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 2016/2017.

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.

⁸ Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van het aantal residentiële eenheden en de geschatte huurwaarde ontbreken.

⁹ De in de tabel aangeduide sites zijn eigendom van één van de volgende dochtervennootschappen: (a) Aedifica Nederland BV; (b) het terrein in Brugge waarop een deel van het hotel Martin's Brugge is gebouwd, is eigendom van Aedifica Invest Brugge NV; (c) Aedifica Luxemburg I SCS; (d) Aedifica Luxemburg II SCS; (e) Aedifica Luxemburg III SCS; (f) Aedifica Luxemburg IV SCS; (g) Aedifica Luxemburg V SCS; (h) Aedifica Luxemburg VI SARL; (i) Aedifica Residenzen Nord GmbH; (j) VSP NV; (k) VSP Kasterlee BVBA; (l) Het Seniorenhof NV; (m) Compagnie Immobilière Beerzelhof NV; (n) Avorum NV; (o) Coham NV; (p) Residentie Sorgvliet BVBA; (q) WZC Arcadia BVBA; (r) Dujofin BVBA. Alle andere sites zijn eigendom van Aedifica NV.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 31/12/2017	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
Residentie Les Cheveux d'Argent	Sart-lez-Spa (BE)	3	2	1	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Genderstate/Petruspark/ Parc Imstenrade	Eindhoven (NL)/ Heerlen (NL)	2	1	1	2017/2018	Renovatie
Residentie l'Air du Temps	Chênée (BE)	7	6	1	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Het Gouden Hart van Leersum	Leersum (NL)	4	2	2	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Martha Flora Hilversum	Hilversum (NL)	7	5	2	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	2	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Martha Flora Bosch en Duin	Bosch en Duin (NL)	5	0	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize Ter Beegden	Beegden (NL)	4	1	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize de Compagnie	Ede (NL)	7	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
LTS Winschoten	Winschoten (NL)	11	4	6	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	4	1	3	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal (DE)	3	0	3	2018/2019	Renovatie van een rustoord
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	1	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	1	4	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	6	1	5	2019/2020	Bouw van een zorgresidentie
't Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Residentie Aux Deux Parcs	Jette (BE)	3	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
De Duinpieper	Oostende (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
De Merenhoef	Maarssen (NL)	7	0	7	2019/2020	Bouw van een verpleeghuis
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Residenz Zehlendorf	Berlijn (DE)	5	1	5	2019/2020	Renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
-	-	-	-	-	-	-
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Mechelen	Mechelen (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
Rendant (portefeuille)	Leeuwarden (NL)/ Heerenveen (NL)	40	0	40	2019/2020	Bouw van twee sites van huisvesting voor senioren
Specht Gruppe (portefeuille)	Duitsland	200	0	200	2019/2020	Bouw van zeventien rustoorden
Totaal		356	31	325		
Variatie van de reële waarde		-	-2	-		
Afrondingen		-	1	-		
Bedrag op de balans			30			

99% van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale toekomstige investeringsbudget van 325 miljoen € zal in speciën betaald worden. Bij het totale investeringsbudget moet nog 20 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 9 januari (5 miljoen €), 24 januari (3 miljoen €), 15 februari (9 miljoen €) en 16 februari (3 miljoen €) (zie secties 3.2.5, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11 en 3.3.12 van het tussentijds beheersverslag).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 2017	30 juni 2017
Huisvesting voor senioren	83%	82%
Appartementsgebouwen	12%	14%
Hotels en andere	5%	4%

2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

Geografische verdeling (in reële waarde)	31 december 2017	30 juni 2017
België	73%	77%
Vlaanderen	44%	46%
Brussel	19%	21%
Wallonië	10%	10%
Duitsland	16%	14%
Nederland	11%	9%

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 2017	30 juni 2017
Huisvesting voor senioren	124	110
Appartementsgebouwen	71	73
Hotels en andere	9	9
Totaal	204	192

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 2017	30 juni 2017
Triple net huurovereenkomsten	71%	73%
Andere huurovereenkomsten 0 - 10 jaar	19%	16%
Andere huurovereenkomsten > 10 jaar	10%	11%

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

Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 december 2017	30 juni 2017
≥ 15 jaar	87%	86%
< 15 jaar	13%	14%

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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	31/12/2017	30/06/2017
HUISVESTING VOOR SENIOREN				124	83%	83%
	België			73	55%	57%
		Armonea		19	15%	17%
			Armonea NV	8	7%	8%
			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	3%	4%
			Eyckenborgh VZW	2	2%	2%
		Senior Living Group °°		27	18%	19%
			Ennea Rustoord VZW	1	0%	0%
			Residentie Kasteelhof Comm. V.	1	0%	0%
			Wielant -Futuro Comm. V.	1	1%	1%
			Home Residence du Plateau BVBA	1	1%	1%
			Seniorie de Maretak NV	1	1%	1%
			Senior Living Group NV	7	4%	4%
			Résidence Au Bon Vieux Temps NV	1	1%	1%
			Résidence Les Cheveux d'Argent NV	1	0%	0%
			Helianthus VZW	1	1%	1%
			Rustoord 't Hoge VZW	1	1%	1%
			Vinkenbosch VZW	1	1%	1%
			Residentie Sporenpark BVBA	1	1%	1%
			FDL Group Comm. VA.	1	1%	1%
			Foyer De Lork VZW	6	4%	4%
			Proinvest BVBA	1	0%	0%
			Les Jardins de la Mémoire VZW	1	1%	1%
		Orpea		9	7%	8%
			Château Chenois Gestion BVBA	3	2%	2%
			New Philip NV	3	2%	2%
			Parc Palace NV	1	1%	1%
			Progestimmob NV	1	1%	1%
			Résidence du Golf NV	1	1%	1%
		Vulpia		10	10%	10%
			Vulpia Vlaanderen VZW	9	9%	9%
			Vulpia Wallonie VZW	1	1%	1%
		Time for Quality		1	1%	1%
			Service Flat Residenties VZW	1	1%	1%
		Andere		7	4%	3%
			Le Château de Tintagel BVBA	1	0%	0%
			Résidence Bois de la Pierre NV	1	0%	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	1%	1%
			Fipromat BVBA	1	1%	0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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	31/12/2017	30/06/2017
Duitsland				27	17%	16%
		Armonea		1	1%	0%
			Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	1%	0%
		Orpea		5	3%	4%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	2%	2%
			Bonifatius Seniorenresidenz GmbH ***	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH ***	1	1%	1%
		Alloheim °		4	3%	3%
			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	0%	0%
			Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
		Residenz Management		6	3%	2%
			Residenz Management GmbH & Seniorenresidenz Kalletal GmbH ****	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe ****	2	1%	1%
			Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	0%
		Volkssolidarität		1	0%	0%
			Volkssolidarität Südthüringen e. V	1	0%	0%
		DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	1%	1%
			DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	1%	1%
		Vitanas		5	4%	4%
			Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	4%	4%
		Aaetas Management GmbH		1	1%	1%
			Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	1%	1%
		Cosiq		1	0%	0%
			Cosiq GmbH	1	0%	0%
		Andere		2	1%	1%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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	31/12/2017	30/06/2017
Nederland				24	11%	10%
		Compartijn		3	1%	0%
			Compartijn Exploitatie BV	3	1%	0%
		Domus Magnus		4	2%	2%
			Panta Rhei V BV	1	1%	1%
			DM Benvenuta BV	1	0%	0%
			DM Walgaerde B.V.	1	0%	0%
			DM Molenenk B.V.	1	1%	0%
		Het Gouden Hart		3	1%	1%
			Het Gouden Hart Driebergen B.V.	1	0%	0%
			Het Gouden Hart Kampen B.V.	1	1%	1%
			Het Gouden Hart Leersum B.V.	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care		2	1%	1%
			Poort van Sachsen Weimar BV	1	1%	1%
			Villa Spes Nostra BV	1	0%	1%
		Martha Flora		5	1%	0%
			Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
			Martha Flora Hilversum BV	1	0%	0%
			Bronovo Martha Flora BV	1	1%	0%
			Martha Flora Rotterdam BV	1	0%	0%
			Martha Flora Bosch en Duin BV	1	0%	0%
		Vitalis		3	4%	4%
			Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	4%	4%
		Andere		4	2%	1%
			Stichting Oosterlengte + Multi-tenant	2	1%	1%
			Stichting Zorggroep Noorderboog	1	1%	1%
			Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
HOTELS EN ANDERE				9	6%	5%
		België		9	6%	5%
		Martin's Hotels		2	3%	4%
			Martin's Brugge NV	1	2%	2%
			Martin's Hotel NV	1	1%	2%
		Different Hotel Group		4	1%	1%
			Different Hotels NV	4	1%	1%
		Senior Living Group ^{°°}		1	0%	0%
			Senior Living Group NV	1	0%	0%
		Andere		2	1%	0%
ANDERE HUURDERS				71	11%	12%
		België		71	11%	12%
TOTAAL				204	100%	100%

[°] Met AGO.

^{°°} Group Korian.

^{°°°} Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

^{°°°°} Onderhuurder van Residenz Management GmbH.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.8. Bruttorendement per sector¹⁷ (in functie van de reële waarde)

Bruttorendement per sector (in functie van de reële waarde)	31 december 2017	30 juni 2017
Huisvesting voor senioren	5,7%	5,7%
Appartementsgebouwen	5,0%	4,9%
Hotels en andere	6,5%	6,5%
Gemiddeld	5,6%	5,7%

2.9. Bezettingsgraad¹⁸

2.9.1. Gemeubelde appartementsgebouwen

Bezettingsgraad (Gemeubelde appartementsgebouwen)	
December 2017	77,0%
December 2016	71,1%

2.9.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
December 2017	98,7%
Juni 2017	98,7%
December 2016	98,2%

¹⁷ 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 2017 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill + meubelen).

¹⁸ 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.



3. De vastgoedmarkt

3.1. De residentiële markt ¹⁹

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 Basel III-richtlijnen weegt echter steeds meer door op de activiteit en dat blijft zich ook in de eerste helft van 2017 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. Vanaf april 2017 trekt de rente terug aan tot 2,15% in oktober. 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%. Vanaf het tweede semester 2016 verzwakt de inflatie terug tot 1,8% op jaarbasis. Dat betekent dat de reële rente, het verschil tussen beide, begin 2017 even negatief wordt en de rest van het jaar beperkt blijft tot 0,5%. Het risico op 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 hieronder).

		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 €

¹⁹ Op 20 december 2017 in het Nederlands opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Wat het aantal vergunde woongelegenheden betreft, dient 2017 zich aan als een zwakker jaar: 17.000 bouwvergunningen voor eengezinswoningen (-15% ten opzichte van 2016) en 28.700 voor appartementen (-9% ten opzichte van 2016).

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 het eerste semester van 2017 noteerden we nog een stijging met 1,8% voor de eengezinswoningen en met 1,9% voor de appartementen. De prijsstijgingen lijken zich echter vooral te concentreren in de categorie tot 250.000 €, terwijl prijsvorming boven 500.000 € moeizaam verloopt.

Tussen 1983 en de eerste helft 2017 zijn de prijzen voor woonhuizen vermenigvuldigd met x 6,99, wat gemiddeld een cumulatieve jaarlijkse stijging oplevert met 5,9% tegenover een gemiddelde inflatie met 2,10%. Als we de belangrijkste multiplicatoren bekijken zien we tijdens de periode 1983-2017 enerzijds de stijging van de consumptieprijs index (+102,44%) en van de koopkracht (excl. inflatie) van de gezinnen (+62,06%). Anderzijds de stijging van de ontleningscapaciteit door de daling van de intrestvoeten (+120,73%) en de evolutie van de looptijd van de lening (+6,83%). Als we deze vier factoren met elkaar vermenigvuldigen ($2,0244 \times 1,6206 \times 2,2073 \times 1,0683$) levert dit als resultaat dat de index 100 in 1983 is geëvolueerd tot 774 in 2017. Dat betekent dat de prijzen voor woonhuizen een groeipotentieel hadden van 10% in 2017. Over 103,5 jaar beschouwd (1913-2017) zijn de prijzen voor eengezinswoningen vermenigvuldigd met een factor van x 856 wat een vergelijkbare cumulatieve jaarlijkse stijging brengt van 6,74% tegenover een gemiddelde inflatie van 5,44%.

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 maandelijkse 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

In het Vlaamse Gewest wordt deze verhuring van gemeubelde appartementen beheerst door het Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, zoals gewijzigd door het Decreet van 10 maart 2017 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 11 april 2017). In het Brussels Gewest werd 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. België²⁰

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 10 oktober 2016 en 28 november 2017 toegenomen met 2.752 eenheden tot 144.059. 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 11.809 eenheden gestegen. De privé vzw's nemen hierin het leeuwenaandeel met ruim de helft. 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 74.383 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 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

²⁰ Op 20 december 2017 in het Nederlands opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim CVBA.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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. Duitsland²¹

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.

Een analyse van de bevolking per leeftijdsgroep leert dat ongeveer 0,8% van de bevolking onder de 65 jaar langdurige zorg nodig heeft. Dit percentage stijgt tot 9,9% voor degenen ouder dan 65 jaar en bereikt 17,2% voor mensen ouder dan 75 jaar. De totale rustoordcapaciteit in Duitsland zou dus moeten

²¹ Op 18 december 2017 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

toenemen, gelet op het aantal mensen dat er zorg zal nodig hebben. In de periode tot 2030 wordt er een toename verwacht van een miljoen ouderen met zorgnoden.

Vandaag zijn er ca. 900.000 rustoordbedden beschikbaar in Duitsland, verspreid over meer dan 11.250 rustoorden. Deze worden uitgebaat door operatoren zonder winstoogmerk (ca. 55,7%), private operatoren (ca. 38,8%) of publieke operatoren (ca. 5,6%) in een sterk gefragmenteerde markt. Het marktaandeel van de vijf grootste operatoren bedraagt ca. 11%.

Er wordt in sommige marktanalyses gewag gemaakt van een toename van de rustoordcapaciteit met ca. 340.000 eenheden tegen 2030. De vergrijzing van de bevolking biedt aldus aanzienlijke groei- en consolidatieperspectieven in het segment van de collectieve zorghuisvesting in Duitsland.

Investeringsmarkt

Tijdens de eerste drie kwartalen van 2017 werd er ca. 685 miljoen € geïnvesteerd in de Duitse sector van huisvesting voor senioren. Dat is een aanzienlijke daling in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder, al moet men rekening houden met het feit dat het resultaat van 2016 bepaald werd door verschillende grootschalige portefeuilletransacties, die uiteindelijk geleid hebben tot het beste jaarresultaat ooit.

De omvangrijkste transactie van de eerste negen maanden van 2017 was de acquisitie van zeventien projectontwikkelingen van Specht Gruppe door Aedifica voor een bedrag van ca. 200 miljoen €. Enkelvoudige transacties vertegenwoordigden ca. 52% van het algemene transactievolume. Dat relatief hoge aandeel van enkelvoudige transacties houdt voornamelijk verband met het beperkte aantal portefeuilles dat werd verhandeld tijdens de eerste drie kwartalen.

Vergeleken met de voorafgaande kwartalen bleef het rendement op rustoorden stabiel op 5,25%. Dat hoge rendement geeft de sector een voordeel ten opzichte van traditioneel vastgoed. Het initiële nettorendement voor de meest recente rustoorden in investeringscentra ligt ca. 204 basispunten boven dat van kantoorgebouwen met een gelijkaardige ligging en 201 basispunten boven het initiële nettorendement van commercieel vastgoed. In vergelijking met het rendement van hotelvastgoed, is er eveneens een positief verschil van 125 basispunten.

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.

In vergelijking met het recordjaar 2016, bleven de investeringen in de Duitse markt van huisvesting voor senioren tijdens de drie eerste kwartalen van 2017 vrij bescheiden. Dat houdt voornamelijk verband met de vaststelling dat er momenteel weinig eigenaars bereid zijn tot verkoop, en met het feit dat er geen grootschalige portefeuilletransacties plaatsvonden zoals in 2016. Desondanks blijft de markt verder consolideren en zullen Duitse rustoorden door hun hoog rendementspotentieel de aandacht blijven trekken van zowel binnen- als buitenlandse investeerders die op zoek zijn naar alternatieve



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

investeringsopportuniteiten. Rekening houdend met de aanhoudende hoge vraag en het feit dat er momenteel een aantal portefeuilles op de markt wordt aangeboden, zou het voor 2017 voorspelde transactievolume van ca. 1 miljard € nog steeds realistisch zijn.

3.3.3. Nederland²²

Nederland heeft in 2017 een bevolking van bijna 17,1 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, Martha Flora, Compartijn en Stepping Stones). Dat heeft te maken met de volgende factoren:

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

De Nederlandse particuliere zorgaanbieders spelen in op deze trends. Inmiddels zijn er ruim 220 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.

²² Op 28 november 2017 in het Nederlands opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Cushman & Wakefield.



21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4. De markt van de hotels en andere gebouwen²³

De Belgische hotelsector herstelt zich verder na de aanslagen in maart 2016 in Brussel en Zaventem. De gecumuleerde cijfers over de eerste 9 maanden van 2017 liggen duidelijk boven dezelfde periode in 2016. Vooral de bezettingsgraad (+7,2%) en de RevPar (Revenu per Available Room, +13%) gingen er in het algemeen fors op vooruit. De stijging is hierbij het meest uitgesproken in het midden en hogere segment. De gemiddelde prijzen liggen terug in lijn met die van 2015.

Ook de cijfers van toerisme Vlaanderen die in 2016 nog een daling van het aantal overnachtingen vertoonden met 5,6% of 1.735.000 eenheden geven over de eerste 7 maanden van 2017 een duidelijk herstel weer (+4,7%). Vooral de buitenlandse toeristen keren terug (+9,4%). Er zijn op heden nog geen verdere cijfergegevens beschikbaar met betrekking tot de prestaties van de Vlaamse kunststeden in 2017. Er kan echter aangenomen worden dat deze na de terugval van het aantal overnachtingen met 13,5% in 2016 ook mee profiteren van het herstel.

De moeilijke voorbije marktomstandigheden lijken intussen geen hinder te vormen voor de verdere uitbouw van het hotelpark. In Brugge is de bouw van het nieuwe Radisson Blu hotel met 106 kamers intussen gestart. In december (2017) opent in het nabije Jabbeke een Ibis-budget hotel met 80 kamers langsheen de E-40. Nieuw aangekondigde projecten zijn ondermeer terug te vinden in Luik waar een nieuw hotel met 100 kamers aan het station zou komen. In Brussel wordt de vroegere zetel van CBC aan de Grote Markt omgevormd tot een hotel door de Franse groep Okko.

De hotelinvesteringen blijven het intussen goed doen al is het aantal transacties op de Belgische markt eerder beperkt. De uitkoop van het 50% belang van de familie Wielemans in het Brusselse Métropole Hotel door de familie Bervoets kan hierbij gemeld worden. De honger naar vastgoed en hogere rendementen maakt dat intussen ook heel wat private beleggers investeren in individuele hotelkamers en vakantiehuisen. Niet alleen in België, maar ook in Europa is er een stevige vraag naar hotelvastgoed mede dankzij de verdere toename van het wereldwijde toerisme. Het investeringsvolume in de EMEA regio ligt op schema om dat van 2016 (±17,8 miljard €) te overtreffen.

²³ Op 29 november 2017 in het Nederlands opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe & Partners NV.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Verslag van de waarderingsdeskundigen²⁴

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 31 december 2017 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de vier waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²⁵) 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 waarderingsdeskundigen 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 waarderingsdeskundigen 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 vier schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 1.661.049.577 €²⁶ op 31 december 2017, waarvan 1.631.199.676 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁷. De contractuele huurgelden bedragen 92.284.242 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,66%²⁸ 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 verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 93.398.709 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,73%²⁹ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

²⁴ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrughe & Partners NV, Stadim CVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de vier bovenvermelde waarderingsdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

²⁵ De "investeringswaarde" wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.

²⁶ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "II.A. Activa bestemd voor verkoop").

²⁷ 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.

²⁸ 5,65% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

²⁹ 5,72% 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 2017 van het door de Crombrugghe & Partners NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 490.110.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³⁰) op 502.783.750 €.

Michaël Zapatero en Karen Cox
19 februari 2018

Opinie van Stadim CVBA:

De reële waarde op 31 december 2017 van het door Stadim CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 715.709.577 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³¹) op 733.991.860 €.

Dave Verbist en Katrien Van Grieken
19 februari 2018

Opinie van CBRE GmbH:

De reële waarde op 31 december 2017 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 259.500.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³²) op 277.946.141 €.

Sandro Höselbarth en Tim Schulte
19 februari 2018

Opinie van DTZ Zadelhoff VOF:

De reële waarde op 31 december 2017 van het door DTZ Zadelhoff VOF gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 195.730.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten³³) op 203.370.000 €.

Paul Smolenaers en Fabian Pouwelse
19 februari 2018

³⁰ 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.

³¹ Zie voetnoot 30 hierboven.

³² Voetnoten 30 en 31 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.

³³ Voetnoten 30 en 31 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Nederland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Nederland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

V. Geconsolideerde verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2017	31/12/2016
I. Huurinkomsten		44.478	37.253
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-27	-27
Nettohuurresultaat		44.451	37.226
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		41	21
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		849	807
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		-849	-807
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-486	-457
Vastgoedresultaat		44.006	36.790
IX. Technische kosten		-709	-594
X. Commerciële kosten		-289	-224
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-91	-97
XII. Beheerkosten vastgoed		-557	-542
XIII. Andere vastgoedkosten		-126	91
Vastgoedkosten		-1.772	-1.366
Operationeel vastgoedresultaat		42.234	35.424
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-5.023	-3.818
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-27	282
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		37.184	31.888
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		172	69
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		8.989	597
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
Operationeel resultaat		46.345	32.554
XX. Financiële opbrengsten		17	129
XXI. Netto-interestkosten		-7.124	-7.568
XXII. Andere financiële kosten		-724	-665
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	-523	3.443
Financieel resultaat		-8.354	-4.661
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen		37.991	27.893
XXV. Vennootschapsbelasting		-1.568	-1.056
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen		-1.568	-1.056
Nettoresultaat		36.423	26.837
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		36.423	26.837
Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	2,03	1,89
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	2,03	1,89



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2017	31/12/2016
I. Nettoresultaat	36.423	26.837
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	519	2.323
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	277	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	37.219	29.160
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	37.219	29.160

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	31/12/2017	30/06/2017
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		224	221
C. Vastgoedbeleggingen	6	1.656.980	1.540.409
D. Andere materiële vaste activa		1.428	1.611
E. Financiële vaste activa		2.365	2.959
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		1.792	1.208
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Totaal vaste activa		1.664.645	1.548.264
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	6	4.070	4.440
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		6.778	6.718
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2.589	1.679
F. Kas en kasequivalenten	8	6.912	8.135
G. Overlopende rekeningen		629	886
Totaal vlottende activa		20.978	21.858
TOTAAL ACTIVA		1.685.623	1.570.122



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	31/12/2017	30/06/2017
(x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN				
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				
A. Kapitaal	7		459.231	459.231
B. Uitgiftepremies			287.194	287.194
C. Reserves			107.932	78.256
a. Wettelijke reserve			0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			152.095	131.253
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-38.423	-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			-15.600	-16.418
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			-17.659	-23.712
h. Reserve voor eigen aandelen			0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland			-1.311	230
m. Andere reserves			0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			28.830	16.300
D. Nettoresultaat van het boekjaar			36.423	63.358
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			890.780	888.039
II. Minderheidsbelangen			0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			890.780	888.039
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen			0	0
B. Langlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	8		678.739	579.438
C. Andere langlopende financiële verplichtingen			36.650	37.933
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9		32.512	33.787
b. Andere	16		4.138	4.146
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden			0	0
E. Andere langlopende verplichtingen			0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen			6.911	4.306
Totaal langlopende verplichtingen			722.300	621.677
II. Kortlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen			0	0
B. Kortlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	8		39.535	34.524
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
a. Exit taks			1.316	717
b. Andere			27.988	20.252
E. Andere kortlopende verplichtingen			0	0
F. Overlopende rekeningen			3.704	4.913
Totaal kortlopende verplichtingen			72.543	60.406
TOTAAL VERPLICHTINGEN			794.843	682.083
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.685.623	1.570.122



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2017	31/12/2016
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		36.423	26.837
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen		1.568	1.056
Afschrijvingen		396	320
Waardeverminderingen		15	20
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)		-8.989	-597
Gerealiseerde nettomeerwaarden		-172	-69
Financieel resultaat		8.353	4.661
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-74	-3.648
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		602	224
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		256	606
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		4.873	3.411
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		-1.210	-980
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		42.041	31.841
Betaalde belastingen		-1.275	-581
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		40.766	31.260
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-64	-53
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-60.198	-177.205
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-151	-228
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-23.786	-22.336
Verkoop van vastgoedbeleggingen		2.679	273
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		0	0
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-81.520	-199.549
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ^o		0	0
Verkoop van eigen aandelen		0	0
Dividend van het voorbije boekjaar		-34.478	-21.911
Nettovariatie van bankkredietlijnen		104.311	249.525
Nettovariatie van de andere langlopende financiële verplichtingen		-936	0
Netto betaalde financiële lasten		-7.779	-9.443
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-18.350	0
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-3.237	-46.912
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		39.531	171.259
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		-1.223	2.970
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		8.135	4.947
Totale kasstroom van de periode		-1.223	2.970
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar		6.912	7.917

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(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	Af- rondings- 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(x 1.000 €)	1/07/2017	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Af- rondings- verschil	31/12/2017
Kapitaal	459.231	0	0	0	0	0	0	459.231
Uitgiftepremies	287.194	0	0	0	0	0	0	287.194
Reserves	78.256	0	0	0	796	28.880	0	107.932
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	131.253	0	0	0	0	20.842	0	152.095
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-29.397	0	0	0	0	-9.026	0	-38.423
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	-16.418	0	0	0	796	22	0	-15.600
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	0	0	0	0	6.053	0	-17.659
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	230	0	0	0	0	-1.541	0	-1.311
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	16.300	0	0	0	0	12.530	0	28.830
Resultaat van het boekjaar	63.358	0	0	0	36.423	-63.358	0	36.423
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	888.039	0	0	0	37.219	-34.478	0	890.780
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	888.039	0	0	0	37.219	-34.478	0	890.780



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht gekozen heeft (gereguleerde vastgoedvennootschap). Informatie over de voornaamste 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 (in de geconsolideerde verkorte financiële staten “de Groep” genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

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

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 Euronext Brussels (continuummarkt).

De geconsolideerde verkorte staten op 31 december 2017 werden door de Raad van bestuur op 20 februari 2018 goedgekeurd voor publicatie op 21 februari 2018 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar jaarlijks financieel verslag 2016/2017 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 2017. 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 2017, 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 2017, 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 2017 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 gelezen worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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, vastgoedbeleggingen 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 2017, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde verkorte financiële staten:

- Wijziging van de IAS-norm 7 “Disclosure initiative” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017);
- Wijziging van de IAS-norm 12 “Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017).

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 2016/2017 (zie bladzijde 159 tot 163 van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017).

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 hoofdzakelijk rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op lange termijn die vaak een triple net rendement opleveren (wat de lage beheerskosten verklaart).
- Appartementen gebouwen: het betreft in steden gelegen appartementen gebouwen 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 lange termijn die een “triple net” rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

Op 1 juli 2017 werd het gebouw Ring van het segment “appartementen gebouwen” overgeheveld naar het segment “hotels en andere”.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

31 december 2017

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartements- gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	37.022	5.085	2.470	0	-99	44.478
Nettohuurresultaat (b)	37.023	5.060	2.467	0	-99	44.451
Vastgoedresultaat (c)	37.028	4.607	2.470	0	-99	44.006
Operationeel vastgoedresultaat (d)	36.442	3.437	2.461	-7	-99	42.234
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	36.310	3.422	2.429	-4.977	0	37.184
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitiemarge* (e)/(b)						84%
Operationele kosten* (e)-(b)						7.267
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.344.488	203.045	79.597	-	-	1.627.130
Projectontwikkelingen	-	-	-	29.850	-	29.850
VASTGOEDBELEGGINGEN						1.656.980
Activa bestemd voor verkoop	4.070	0	0	-	-	4.070
Andere activa	-	-	-	24.573	-	24.573
TOTAAL ACTIVA						1.685.623

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Binnen de drie segmenten van Aedifica is enkel het segment van de appartementsgebouwen seizoengebonden. Dit seizoen effect 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 besproken op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 (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. 82% geweest zijn in plaats van 84%, zoals in toelichting 3 gemeld werd.

6.5. Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

Geen enkel ongebruikelijk operationeel element moet worden gemeld voor het betrokken semester.

Volledigheidshalve wordt eraan herinnerd dat de financiële opbrengsten van het eerste semester van vorig boekjaar de volgende elementen bevatten:

- 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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.6. Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2016	1.126.289	25.924	1.152.213
Verwervingen	333.028	0	333.028
Verkoop	-9.585	0	-9.585
Geactiveerde interestlasten	0	322	322
Geactiveerde personeelskosten	0	78	78
Andere geactiveerde kosten	6.364	47.451	53.815
In exploitatie opgenomen	50.839	-50.839	0
Variatie van de reële waarde	16.119	-5.762	10.357
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	181	0	181
BOEKWAARDE OP 30/06/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
BOEKWAARDE OP 1/07/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
Verwervingen	79.957	0	79.957
Verkoop	-2.507	0	-2.507
Geactiveerde interestlasten	0	193	193
Geactiveerde personeelskosten	0	0	0
Andere geactiveerde kosten	1.571	27.998	29.569
In exploitatie opgenomen	13.151	-13.151	0
Variatie van de reële waarde	11.353	-2.364	8.989
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	370	0	370
BOEKWAARDE OP 31/12/2017	1.627.130	29.850	1.656.980

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 4.070 k€. Het betreft vastgoed dat in België te koop is aangeboden (assistentiewoningen in Aarschot).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 €)					
Seniorenheim am Dom	Huisvesting voor senioren	10	-	28/07/2017	Verwerving van gebouw
Huize de Compagnie	Huisvesting voor senioren	3	-	10/07/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Huize Hoog Kerckebosch	Huisvesting voor senioren	8	-	24/08/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Dujofin BVBA	Huisvesting voor senioren	10	0446.022.925	8/09/2017	Verwerving van aandelen
Martha Flora Den Haag	Huisvesting voor senioren	9	-	12/09/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Huize Ter Beegden	Huisvesting voor senioren	0	-	12/09/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Rotterdam	Huisvesting voor senioren	2	-	26/09/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Bosch en Duin	Huisvesting voor senioren	2	-	8/11/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Huisvesting voor senioren	6	-	30/11/2017	Verwerving van gebouw
Bremerhaven I	Huisvesting voor senioren	20	-	8/12/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Residenzen Nord GmbH
Bremerhaven II	Huisvesting voor senioren	6	-	8/12/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Residenzen Nord GmbH
Cuxhaven	Huisvesting voor senioren	2	-	8/12/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Residenzen Nord GmbH
De Merenhoef	Huisvesting voor senioren	2	-	19/12/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
TOTAAL		78			

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

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

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

VERKOPEN	Bedrijfssegment	Verkoopprijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Gebouw gelegen de Broquevillelaan 8 te 1150 Brussel (België)	Appartementsgebouwen	1	19/09/2017 + 14/11/2017
Terrein gelegen tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat te 1050 Brussel (België)	Hotels en andere	1	4/12/2017
Assistentiewoningen gelegen Jan Hammeneckerlaan 4-4A te 3200 Aarschot (België)	Huisvesting voor senioren	0	22/12/2017
TOTAAL		3	



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.7. Toelichting 7: kapitaal

Het kapitaal is niet geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar, zoals blijkt uit de tabel hieronder:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	14.192.032	374.496
Kapitaalverhogingen	3.783.788	99.846
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	17.975.820	474.342
Kapitaalverhoging	0	0
Situatie op 31 december 2017	17.975.820	474.342

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

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van het kapitaal bezitten (toestand op 5 januari 2018)³⁴. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Deel van het kapitaal (in %)
BlackRock, Inc.	5,09
Andere < 5%	94,91
Totaal	100,00

De kapitaalverhogingen tot 30 juni 2017 worden toegelicht in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017. 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

- 1) 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,
- 2) 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 aan de raad van bestuur verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 28 oktober 2016. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering 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 2017 bedraagt het saldo van het toegelaten kapitaal

³⁴ 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 5 januari 2018.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1) 277 miljoen € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, 2) 73 miljoen € voor elke ander vorm van kapitaalverhoging.

6.8. Toelichting 8: kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2017	30/06/2017
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	678.739	579.438
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	39.535	34.524
TOTAAL	718.274	613.962

Aedifica beschikt op 31 december 2017 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 veertien kredietverstrekkers, waaronder twaalf banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Bank, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING, KBC Bank en Triodos Bank), een verzekeringsmaatschappij (Argenta Assurantes) en een spaarbank (Argenta Spaarbank) ten bedrage van 969 miljoen € :

- Aedifica kan 882 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 53 miljoen € met vaste rentevoet tussen 1,4% en 6,0%, en ten bedrage van 34 miljoen € met variabele rentevoet.

Op 31 december 2017 heeft de groep geen enkel Belgisch of Nederlands gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 12 van de 27 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's.

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

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2017/2018 :	5	5
- 2018/2019 :	63	43
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	90	90
- 2021/2022 :	167	138
- 2022/2023 :	190	112
- 2023/2024 :	156	106
- 2024/2025 en volgende :	<u>218</u>	<u>146</u>
Totaal op 31 december 2017	969	719
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	5,0	4,6



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 2016/2017 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 2017	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°	9.986	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.294
IRS°	25.813	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.200
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.746
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.171
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.501
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.811
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.444
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.932
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-67
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	7
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	64
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-2.187
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-80
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.306
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	51
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	76
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	191
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	460
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	218
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	422
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	591
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	120
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	21
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	38
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	155
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-49
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	80
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	214
TOTAAL	1.170.799						-31.080

° 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2017	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°	9.889	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.182
IRS°	25.321	31/07/2014	3	29	-	4,39	-9.898
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.832
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.240
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.547
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.632
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.300
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.740
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	0
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	18
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-1.968
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-2.960
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	13
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	16
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	108
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	342
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	134
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	334
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	456
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	109
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	-36
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	24
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	145
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-179
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	74
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	154
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	93
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	93
TOTAAL	1.170.210						-30.399

° 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 1.170 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende en operationele instrumenten: 160 miljoen €,
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 500 miljoen €,
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 510 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-30.399 k€) wordt als volgt opgesplitst: 2.113 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 32.512 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 (2.925 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de vennootschap -33.324 k€.

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 2018 en 31 juli 2043.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (+519 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2016/2017 (opbrengst van 22 k€) dat in 2016/2017 ingevolge een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2017 bestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel, volgens IAS 39, is +2 k€ op 31 december 2017.

(x 1.000 €)	31/12/2017	30/06/2017
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-16.418	-23.560
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	-1.167	410
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	1.708	6.732
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	5.976	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-9.901	-16.418

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 210 k€ (30 juni 2017: opbrengst van 6.053 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 ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 338 k€ (30 juni 2017: 404 k€), evenals de niet-lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging ten bedrage van 277 k€. Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek “II. H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting” van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten.

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 2017 en 31 december 2017. Dit leidde tot een opbrengst van 212 k€, geboekt in de resultatenrekening, en een van 519 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 1.648 k€ (30 juni 2017: 2.022 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 631 k€ (30 juni 2017: 306 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 2018 – 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:

	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	36.423	26.837
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	17.975.805	14.220.596
Gewone EPS (in €)	2,03	1,89
Verwaterde EPS (in €)	2,03	1,89

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 17). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. De EPRA Earnings* staat in het geval van Aedifica gelijk aan het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van de variaties van alleen de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (en de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen) en van de indekkingsinstrumenten.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	36.423	26.837
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.989	-597
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-172	-69
- Uitgestelde belastingen	549	640
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	523	-3.443
Afrondingsverschil	1	0
EPRA Earnings*	28.335	23.368
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	17.975.805	14.220.596
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	1,58	1,64

De daling van de EPRA Earnings* per aandeel komt voort uit het directe (maar tijdelijke) verwaterende effect van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017.

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich in toelichting 17.7.1 van de geconsolideerde financiële staten.

6.11. Toelichting 11: nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2017	30 juni 2017
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	51,41	49,38
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,85	-1,89
Nettoactief	49,55	47,48
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	17.975.820	17.975.820

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 49,40 € per aandeel op 30 juni 2017 gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2017 werd uitgekeerd en moet nu bijgevolg verminderd worden met 1,92 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2017 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2017. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 34 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2017 (17.975.820).



21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.12. Toelichting 12: voorwaardelijke elementen en verplichtingen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen per 30 juni 2017 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 (pagina 189-192). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

1.1. Uitbreiding van woonzorgcentrum Aux Deux Parcs in Jette (België)

Het maximumbedrag waartoe Aedifica zich verbonden had om de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum te financieren, werd verhoogd tot 3 miljoen €.

1.2. Uitbreiding van woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum te financieren voor een maximumbedrag van 4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.3. Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw en acquisitie van 17 rustoorden in Duitsland

Aedifica heeft een samenwerkingsovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met Specht Gruppe voor de bouw en acquisitie van zeventien rustoorden in verschillende deelstaten in het noorden van Duitsland. Het door Aedifica te financieren bedrag bedraagt ca. 200 miljoen € (terreinen inbegrepen).

1.4. Bouw van zorgresidentie Huize de Compagnie in Ede (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Ede (Nederland) te financieren voor een bedrag van ca. 7 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door de Compartijn-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.5. Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw en acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Leeuwarden en Heerenveen (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft een samenwerkingsovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten voor de bouw en acquisitie van twee gebouwen met seniorenappartementen in Leeuwarden en Heerenveen (Nederland). Het door Aedifica te financieren bedrag bedraagt ca. 40 miljoen € (terreinen inbegrepen). De gebouwen zullen worden uitgebaat door Stichting Rendant. De werken zijn in voorbereiding.

1.6. Bouw van zorgresidentie Huize ter Beegden in Beegden (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Beegden (Nederland) te financieren voor een bedrag van ca. 4 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door de Compartijn-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.7. Bouw van zorgresidentie Martha Flora Bosch en Duin in Bosch en Duin (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Bosch en Duin (Nederland) te financieren voor een bedrag van ca. 5 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora. De werken zijn in uitvoering.

1.8. Renovatie van verpleeghuis De Merenhoef in Maarssen (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de renovatie van een bestaand verpleeghuis in Maarssen (Nederland) te financieren voor een bedrag van ca. 7 miljoen €. Het gebouw wordt uitgebaat door Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg. De werken zijn in voorbereiding.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1.9. Reeds uitgevoerde acquisities

De hierna volgende verbintenissen opgenomen in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 werden verwezenlijkt tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar:

- de renovatie van de groep van assistentiewoningen Villa Temporis te Hasselt (België) werd voltooid (punt 1.9 van toelichting 45).
- de verwerving van de vennootschap Dujofin BVBA die eigenaar is van woonzorgcentrum De Duinpieper in Oostende (België) werd uitgevoerd (punt 1.20 van toelichting 45). Ter herinnering, Aedifica zal nog uitbreidings- en renovatiewerken aan het woonzorgcentrum financieren voor een bedrag van ca. 2 miljoen €.
- de verwerving van zorgresidentie Molenenk in Deventer (Nederland) werd afgerond (punt 1.11 van toelichting 45).
- de verwerving van de site van huisvesting voor senioren Seniorenheim am Dom in Halberstadt (Duitsland) werd afgerond (punt 1.19 van toelichting 45).
- de verwerving van het terrein waarop zorgresidentie Martha Flora Rotterdam in Rotterdam (Nederland) zal worden gebouwd, werd uitgevoerd door Aedifica Nederland BV (punt 1.22 van toelichting 45). Ter herinnering, Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van de nieuwe zorgresidentie te financieren voor een bedrag van ca. 6 miljoen €.

6.13. Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 27 oktober 2017 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2016/2017 goedgekeurd. Een brutodividend van 2,25 €, uitbetaald vanaf 6 november 2017, werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend (coupon nr.17: 1,66 €; coupon nr.18: 0,59 €). Een aangepast dividend werd, indien nodig, toegekend aan de aandelen die tijdelijk geen recht gaven op een volledig dividend (coupon nr.18: 0,59 €). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, zal het nettodividend 1,4110 € bedragen voor coupon nr.17 en 0,5015 € voor coupon nr.18. Het totale uitbetaalde bedrag bedroeg 34 miljoen € (wat overeenstemt met een gemiddelde coupon van 1,92 €).

6.14. Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2017 dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte staten, met uitzondering van de volgende elementen:

- Op 9 januari 2018 meldde Aedifica een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Rosendaal (provincie Noord-Brabant, Nederland), die naar verwachting tijdens het eerste kwartaal van 2019 zal worden voltooid (zie sectie 3.3.9 van het tussentijds beheersverslag).
- Op 24 januari 2018 meldde Aedifica een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Leusden (provincie Utrecht, Nederland), die naar verwachting tijdens het derde kwartaal van 2019 zal worden voltooid (zie sectie 3.3.10 van het tussentijds beheersverslag).
- Op 1 februari 2018 heeft Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Hoorn (provincie Noord-Holland, Nederland) afgerond (zie sectie 3.3.11 van het tussentijds beheersverslag).
- Op 15 februari 2018 meldde Aedifica een overeenkomst inzake de acquisitie van een rustoord in Zschopau (deelstaat Saksen, Duitsland; zie sectie 3.2.5 van het tussentijds beheersverslag).
- Op 16 februari 2018 meldde Aedifica een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nijverdal (provincie Overijssel, Nederland), die naar verwachting tijdens het tweede kwartaal van 2019 zal worden voltooid (zie sectie 3.3.12 van het tussentijds beheersverslag).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- In de loop van het derde kwartaal van 2017/2018 werden de renovatiewerken voltooid aan de sites van huisvesting voor senioren Genderstate en Petruspark in Eindhoven (provincie Noord-Brabant) en Parc Imstenrade in Heerlen (provincie Limburg) (zie sectie 3.4.3 van het tussentijds beheersverslag).

De talrijke investeringen die in het segment van huisvesting voor senioren gerealiseerd werden sinds de kapitaalverhoging van 219 miljoen €³⁵, die met succes werd afgerond op 28 maart 2017, staan opgelijst in onderstaande tabel³⁶:

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelingsprojecten	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Martha Flora Hilversum	Nederland	2	-	6	8
Villa Walgaerde ¹	Nederland	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	België	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Nederland	7	-	-	7
Huize Dennehof	Nederland	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	België	4	-	-	4
Op Haanven ¹	België	2	-	-	2
LTS	Nederland	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Nederland	2	-	4	6
Residentie Blaret	België	21	-	-	21
Oeverlanden	Nederland	12	-	-	12
Sr. Laurentiusplatz	Duitsland	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Duitsland	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Nederland	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Nederland	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Duitsland	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Nederland	8	-	-	8
Villa Temporis (fase II) ¹	België	2	-	-	2
Molenenk ¹	Nederland	11	-	-	11
De Duinpieper ¹	België	10	-	2	12
Sr. an den Kienfichten	Duitsland	6	-	-	6
Martha Flora Den Haag	Nederland	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Nederland	0	-	4	5
Martha Flora Rotterdam ¹	Nederland	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Nederland	2	-	5	7
Ambulanter Pflegedienst Weser (portefeuille)	Duitsland	28	-	-	28
De Merenhoef	Nederland	2	-	7	9
Totaal op 31 december 2017		160	0	294	454
Huize Roosdael	Nederland	1	-	5	6
Leusden	Nederland	1	-	3	4
Martha Flora Hoorn	Nederland	1	-	-	1
advita Haus Zur alten Berufsschule	Duitsland	-	9	-	9
September Nijverdal	Nederland	1	-	3	4
Totaal op 21 februari 2018		165	9	304	478

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

³⁵ Zie persbericht van 28 maart 2017.

³⁶ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 (1,4 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2017/2018; 1,2 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2016/2017).

(x 1.000 €)	31/12/2017	31/12/2016
Voordelen op korte termijn	1.298	1.108
Vergoedingen na uitdiensttreding	91	73
Andere voordelen op lange termijn	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	40	23
Totaal	1.429	1.204

6.16. Toelichting 16: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS en Aedifica Luxemburg III SCS, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SARL en Aedifica Residenzen Nord GmbH 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".

6.17. Toelichting 17: Detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures, of afgekort: APM)

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 17.1: Vastgoedbeleggingen

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:

(x 1.000 €)	31/12/2017	30/06/2017
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.627.130	1.523.235
+ Projectontwikkelingen	29.850	17.174
Vastgoedbeleggingen	1.656.980	1.540.409
+ Activa bestemd voor verkoop	4.070	4.440
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.661.050	1.544.849
- Projectontwikkelingen	-29.850	-17.174
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.631.200	1.527.675

Toelichting 17.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

De nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* zijn een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen 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:

(x 1.000 €)	31/12/2017	31/12/2016
Huurinkomsten	44.478	37.253
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-12.058	-5.373
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	32.420	31.880

Toelichting 17.3: Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

De operationele kosten* zijn een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele kosten* te globaliseren. Het staat voor de rubrieken IV. tot XV. van de resultatenrekening. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt berekend zoals in de tabel hieronder staat aangegeven.

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

31 december 2017

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartements- gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	37.022	5.085	2.470	0	-99	44.478
Nettohuurresultaat (b)	37.023	5.060	2.467	0	-99	44.451
Vastgoedresultaat (c)	37.028	4.607	2.470	0	-99	44.006
Operationeel vastgoedresultaat (d)	36.442	3.437	2.461	-7	-99	42.234
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	36.310	3.422	2.429	-4.977	0	37.184
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitiemarge* (e)/(b)						84%
Operationele kosten* (e)-(b)						7.267

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

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

Toelichting 17.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*

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 €)	31/12/2017	31/12/2016
XX. Financiële opbrengsten	17	129
XXI. Netto-interestkosten	-7.124	-7.568
XXII. Andere financiële kosten	-724	-665
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-7.831	-8.104



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 17.5: Rentevoet

De gemiddelde effectieve rentevoet* en de gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* zijn twee prestatimaatstaven 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 €)	31/12/2017	31/12/2016
XXI. Netto-interestkosten	-7.124	-7.568
Tussentijdse interesten	193	190
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-13.938	-14.807
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-14.316	-15.179
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	659.026	644.074
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	2,1%	2,3%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* (b)/(c)	2,2%	2,4%

Toelichting 17.6: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatimaatstaf 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 moedervernootschap” 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 €)	31/12/2017	30/06/2017
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	890.780	888.039
- Effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	0	-34.478
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	890.780	853.561
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	33.324	34.055
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	924.104	887.616

De nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatimaatstaf 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 moedervernootschap” 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).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 17.7: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

Toelichting 17.7.1: EPRA Earnings*

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. In het geval van Aedifica stemt de EPRA Earnings* perfect overeen met het resultaat vóór variaties in reële waarde, die de Vennootschap vroeger in haar financiële communicatie gebruikte. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Earnings*	31 december 2017	31 december 2016
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	36.423	26.837
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-8.989	-597
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-172	-69
(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	523	-3.443
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	549	640
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
Afrondingsverschil	1	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	28.335	23.368
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	17.975.805	14.220.596
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	1,58	1,64

De daling van de EPRA Earnings* per aandeel komt voort uit het directe (maar tijdelijke) verwaterende effect van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 17.7.2: EPRA NAV*

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

EPRA Net Asset Value* (NAV)	31 december 2017	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	890.780	853.561
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	49,55	47,48
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	890.780	853.561
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	33.324	34.055
(v.a) Uitgestelde belastingen	5.119	3.098
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	929.223	890.714
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	17.975.820	17.975.820
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,69	49,55

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2017 werden verminderd met 34.478 k€ (€1.92 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2017 (zie voetnoot 9 in sectie I.6.3 hierboven).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 17.7.3: EPRA NNNAV*

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

EPRA Triple Net Asset Value* (NNNAV)	31 december 2017	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	929.223	890.714
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-33.324	-34.055
(ii) Reële waarde van de schuld	-8.484	-8.523
(iii) Uitgestelde belastingen	-5.119	-3.098
EPRA NNNAV* (aandeelhouders van de groep)	882.296	845.038
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	17.975.820	17.975.820
EPRA NNNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	49,08	47,01

De hierboven vermelde EPRA NNNAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2017 werden verminderd met 34.478 k€ (€1.92 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2017 (zie voetnoot 9 in sectie I.6.3 hierboven).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 17.7.4: EPRA Cost Ratios*

De EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* en de EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het zijn globalisaties van de operationele kosten zoals door de EPRA wordt aanbevolen. Ze worden als volgt berekend:

EPRA Cost ratios*	31 december 2017	31 december 2016
x 1.000 €		
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-7.294	-5.365
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-27	-27
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	41	21
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	-486	-457
<i>Technische kosten</i>	-709	-594
<i>Commerciële kosten</i>	-289	-224
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-91	-97
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-557	-542
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-202	91
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-5.023	-3.818
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-39	282
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-7.294	-5.365
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	91	97
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-7.203	-5.268
Brutohuurinkomsten (C)	44.478	37.253
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	16%	14%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	16%	14%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)	0	43

Aedifica activeert bepaalde projectmanagementkosten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 2017.

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 2017 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 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
Vennoot°
° Handelend in naam van een BVBA



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 2018 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	2
1. Samenvatting van de activiteit van het 1 ^{ste} semester 2017/2018.....	2
2. Inleiding	3
3. Belangrijke gebeurtenissen	3
4. Geconsolideerd patrimonium op 31 december 2017	14
5. Brutorendement per activiteitssector.....	16
6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen	17
7. Vooruitzichten	23
8. Ranking Aedifica.....	23
9. Voornaamste risico's en onzekerheden	24
10. Transacties met verbonden partijen	24
11. Corporate governance	24
12. Waarderingsdeskundigen	26
II. EPRA	27
III. Aedifica op de beurs.....	28
1. Beurskoers en volume	28
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	30
3. Aandeelhouderschap.....	31
4. Financiële kalender	31
IV. Vastgoedverslag	32
1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille	32
2. Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie	38
3. De vastgoedmarkt.....	43
4. Verslag van de waarderingsdeskundigen	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).....	81
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	82
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen	82



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

21 februari 2018 – 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 Joeri Klaykens, Vennoot
Waarderingsdeskundigen	Stadim CVBA, de Crombrugghe & Partners NV, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF
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 Engels³⁷.

³⁷ De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.