

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

AEDIFICA

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

Halfjaarlijks financieel verslag 2018/2019

- **Huurinkomsten ten bedrage van 50,8 miljoen € op 31 december 2018, een stijging van 14% ten opzichte van 31 december 2017**
- **EPRA Earnings* ten bedrage van 31,7 miljoen € op 31 december 2018, een stijging van 12% ten opzichte van 31 december 2017**
- **Dividendverwachting voor het lopende boekjaar wordt bevestigd (2,80 € bruto per aandeel, een stijging van 12%)**
- **Vastgoedportefeuille* van 2,0 miljard € op 31 december 2018, een stijging van 13% ten opzichte van 30 juni 2018**
- **Zorgvastgoed vertegenwoordigt op 31 december 2018 85% van de portefeuille, ofwel 1.625 miljoen € verdeeld over 159 sites in drie landen:**
 - **996 miljoen € in België (76 sites)**
 - **336 miljoen € in Duitsland (41 sites)**
 - **292 miljoen € in Nederland (42 sites)**
- **Aankondiging van de acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 92 gebouwen in het Verenigd Koninkrijk**
- **Recordniveau van 473 miljoen € aan bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden, uitsluitend in het zorgvastgoedsegment (exclusief UK-portefeuille)**
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 20 jaar**
- **Schuldratio van 47,4 % op 31 december 2018**
- **Eerste fase van de aandelenverkoop van de residentiële portefeuille werd afgerond**

* 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 (*). De prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het 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

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit van het 1^{ste} semester 2018/2019

Sinds het begin van het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica haar strategie als “pure play” investeerder in Europees zorgvastgoed stevig verankerd door de aankondiging en uitvoering van een reeks nieuwe zorgvastgoedinvesteringen en desinvesteringen van niet-strategische delen van de portefeuille:

- **België:** acquisitie van 3 sites, oplevering van 3 uitbreidingsprojecten en de gedeeltelijke verkoop van het belang in Immo NV, de dochtervennootschap waarin de bedrijfstak “appartementen” is ingebracht;
- **Duitsland:** acquisitie van 11 sites (waaronder 4 sites die onder opschortende voorwaarden werden aangekondigd tijdens het vorige boekjaar en 3 sites waarvan de voorwaarden tijdens de komende weken vervuld zullen worden) en 3 bouwprojecten (die tijdens het vorige boekjaar werden aangekondigd);
- **Nederland:** acquisitie van 4 sites en 5 bouwprojecten (waaronder één project dat werd aangekondigd tijdens het vorige boekjaar) en oplevering van 3 bouwprojecten;
- **Verenigd Koninkrijk:** acquisitie van 92 sites (die werd afgerond op 1 februari 2019).

Tijdens het eerste semester van het boekjaar 2018/2019 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 201 miljoen € gestegen (hetzij +12%), om uit te komen op 1.907 miljoen € (tegenover 1.705 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Het totale investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten (hoofdzakelijk investeringen in lopende bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden) bedraagt ca. 976 miljoen € op 31 december 2018 (inclusief de UK-portefeuille ten bedrage van ca. 503 miljoen €¹). Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de ontwikkelingsprojecten die nog gerealiseerd zullen worden binnen een periode van drie jaar en de gedeeltelijke verkoop van het belang in Immo NV, zal Aedifica's totale portefeuille op termijn de kaap van 2,6 miljard € bereiken.

Na 31 december 2018 heeft Aedifica door de acquisitie van de portefeuille van 92 rustoorden in het Verenigd Koninkrijk, haar meest omvangrijke transactie tot op heden uitgevoerd². Het Verenigd Koninkrijk (het vierde land in de portefeuille van Aedifica) biedt de Groep een interessante investeringsopportunity, aangezien de zorgmarkt er nog erg gefragmenteerd is en de bevolkingsvergrijzing er tot een toenemende vraag naar zorgvastgoed leidt³. Deze acquisitie zorgt voor een verdere diversificatie van de geografische spreiding en het huurdersbestand van de Groep, en versterkt de uitzonderlijke WAULT⁴ van Aedifica's portefeuille. Bovendien kon Aedifica in de huidige marktomstandigheden de portefeuille verwerven met een korting ten opzichte van de onafhankelijk geschatte reële waarde van de gebouwen.

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Groep blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huuromzet van 50,8 miljoen € (een stijging van 14%), een exploitatiemarge* van 83% en in een goed beheerd financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*. De EPRA Earnings* is met 12% gestegen tot 31,7 miljoen € (tegenover 28,3 miljoen € op 31 december 2017), hetzij 1,74 € per aandeel (tegenover 1,58 € op 31 december 2017). Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan de semestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten

¹ Op basis van de wisselkoers op 31 december 2018.

² Zie sectie 3.4.1 van het tussentijds beheersverslag.

³ Zie sectie 3.2.4 van het vastgoedverslag voor een bespreking van de zorgvastgoedmarkt in het Verenigd Koninkrijk.

⁴ Weighted average unexpired lease term: gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

als qua EPRA Earnings*) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2018/2019, die in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 gepubliceerd werden (sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag).

De geconsolideerde schuldgraad stijgt en bedraagt 47,4% op 31 december 2018 (tegenover 44,3% op 30 juni 2018). De acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 1 februari 2019 heeft een impact op de schuldgraad van ca. 10 procentpunten. De Groep streeft ernaar de schuldgraad op een adequaat niveau te houden, o.a. door een verdere afbouw van de niet-strategische activiteiten, zoals de gedeeltelijke verkoop van Aedifica's belang in Immo NV (waarvan de eerste fase werd voltooid op 31 oktober 2018 – zie sectie 3.7).

Zonder rekening te houden met nieuwe investeringsopportuniteiten, wordt de toekomstige groei van de Groep eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken rond de acquisitie, renovatie, uitbreiding, herontwikkeling en bouw van talrijke sites. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt op 31 december 2018 een gecumuleerd investeringsbudget van ca. 473 miljoen € (zonder de UK-portefeuille ten bedrage van ca. 503 miljoen €) dat binnen een periode van ongeveer drie jaar geïnvesteerd zal worden (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag). Al die projecten zijn reeds voorverhuurd. Door die strategie kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en zich stevig verankeren als “pure play” investeerder in Europees zorgvastgoed.

De talrijke investeringen in zorgvastgoed voor een totaalbedrag van ca. 791 miljoen € die Aedifica heeft aangekondigd en gerealiseerd sinds het begin van het boekjaar, staan opgelijst in onderstaande tabel⁵:

(in miljoen €)		Uitgevoerde/ aangekondigde investerings	Ontwikkelings- projecten	Totaal
DE	Specht Gruppe fase I: Schwerin, Lübbecke, Kaltenkirchen ¹	19	21	40
DE	Argentum portefeuille (4 sites)	19	-	19
NL	Sorghuys Tilburg	2	2	4
DE	Azurit portefeuille (4 sites) ¹	23	-	23
NL	Nieuw Heerenhage ¹	3	19	22
NL	Martha Flora Bosch en Duin ¹	5	-	5
BE	De Stichel ¹	4	-	4
BE	Huize Lieve Moenssens ¹	4	-	4
NL	Verpleegcentrum Scheemda	1	4	5
NL	ECR portefeuille (3 sites)	35	12	47
BE	Residentie Kartuizerhof	20	-	20
BE	Residentie van de Vrede	15	2	17
NL	Het Gouden Hart Harderwijk	4	6	10
NL	Huize Ter Beegden ¹	4	-	4
DE	Seniorenheim J.J. Kaendler ²	4	-	4
DE	Hartha en Zur alten Linde ²	18	-	18
BE	Heydeveld ¹	4	-	4
NL	Kening State	11	-	11
BE	Hof van Schoten	18	-	18
NL	Stepping Stones Zwolle	1	5	6
NL	September Nijverdal ¹	3	-	3
Totaal op 31 december 2018		216	72	288
UK	Aedifica UK-portefeuille	503	-	503
Totaal op 20 februari 2019		719	72	791

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

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

⁵ 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

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

2. Inleiding

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

Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij recurrente 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 huisvestingbehoeften die daaruit voortvloeien.

De activiteiten van de Groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de zorgvastgoedsector, met focus op huisvesting voor senioren; de Groep bezit op 31 december 2018 ook appartementsgebouwen en hotels die beide als niet-strategisch beschouwd worden en waarvoor een desinvesteringprogramma loopt.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2018, dat werd opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018. 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 2017/2018. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. Investerings in België

3.1.1. Acquisitie van twee woonzorgcentra in Lierde en Evere

Op 8 oktober 2018 heeft Aedifica twee woonzorgcentra verworven. **Residentie Kartuizerhof** in Lierde (provincie Oost-Vlaanderen) heeft een capaciteit van 128 eenheden, waarvan 96 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften, en waarvan 32 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. **Residentie van de Vrede** in Evere (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) heeft een capaciteit van 107 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica voorziet een budget van ca. 2 miljoen € voor verdere uitbreidingswerken, die naar verwachting in 2020 zullen worden voltooid en die de totale capaciteit van de site op 115 eenheden zal brengen. Aedifica NV heeft 100% van de aandelen verworven van twee vennootschappen die de eigenaars zijn van de twee sites. De conventionele aanschaffingswaarde van Residentie Kartuizerhof bedraagt ca. 20 miljoen €. De conventionele aanschaffingswaarde van Residentie van de Vrede bedraagt ca. 15 miljoen € (excl. een bijkomend investeringsbudget van ca. 2 miljoen € voor de uitbreidingswerken). De huurovereenkomsten die voor deze twee sites gesloten werden met de Vulpia-groep, zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3.1.2. Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Schoten

Op 14 december 2018 heeft Aedifica een site van huisvesting voor senioren verworven in Schoten (provincie Antwerpen). **Hof van Schoten** heeft een capaciteit van 101 eenheden, waarvan 85 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften, en waarvan 16 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 18 miljoen €. De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met een lokale speler, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

3.2. Investerings in Duitsland

3.2.1. Eerste uitvoering van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe: bouw van drie zorgcampussen in Kaltenkirchen, Schwerin en Lübbecke

Op 11 juli 2018 heeft Aedifica, in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe, de grondposities verworven van drie van de zeventien rustoorden, door de overname van de controle over de vastgoedvennootschap Specht Gruppe Eins mbH (via Aedifica Invest NV). Op dezelfde datum heeft Aedifica overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft (een onderneming van Specht Gruppe) voor de bouw van die drie rustoorden op de grondposities die gelegen zijn in **Kaltenkirchen**, **Schwerin** en **Lübbecke**. De bouwwerken zijn reeds begonnen en zullen naar verwachting in de tweede helft van 2019 worden opgeleverd. De conventionele aanschaffingswaarde van de drie grondposities bedraagt ca. 4 miljoen €. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. Na oplevering zullen de sites uitgebaat worden door de EMVIA Living-groep. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

3.2.2. Acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Sonneberg, Rothenberg en Dornum

Op 29 augustus 2018 heeft Aedifica vier zorgvastgoedsites verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 4 juni 2018). **Seniorenzentrum Sonneberg** in Sonneberg (deelstaat Thüringen) heeft een capaciteit van 101 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. **Seniorenzentrum Haus Cordula I en II** in Rothenberg (deelstaat Hessen) hebben respectievelijk een capaciteit van 75 en 39 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. **Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum** in Dornum (deelstaat Nedersaksen) heeft een totale capaciteit van 106 eenheden, waarvan 56 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften, en waarvan 50 eenheden bestemd zijn voor personen met psychische problemen. De conventionele aanschaffingswaarde van de vier sites, die worden uitgebaat door entiteiten van de Azurit-groep, bedraagt ca. 23 miljoen €. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.

3.2.3. Acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Bad Sachsa

Op 28 september 2018 heeft Aedifica vier zorgvastgoedsites in **Bad Sachsa** (deelstaat Nedersaksen) verworven (zoals aangekondigd in het persbericht van 12 juli 2018), met een capaciteit van 221 eenheden in totaal. De eerste site heeft een capaciteit van 70 eenheden voor senioren met hoge



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

zorgbehoeften. De tweede site heeft een capaciteit van 64 eenheden voor personen met ernstige neurologische aandoeningen of psychische problemen. De derde en de vierde site hebben respectievelijk een capaciteit van 74 en 13 eenheden voor personen met psychische problemen. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 19 miljoen €. De huurovereenkomsten die voor deze sites gesloten werden met Argentum Holding GmbH, zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

3.2.4. Acquisitie van een rustoord in Meissen

Op 29 november 2018 heeft Aedifica de acquisitie aangekondigd (nog onderworpen aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden) van rustoord **Seniorenheim J.J. Kaendler** in Meissen (deelstaat Saksen). De site heeft een capaciteit van 73 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 4 miljoen €. De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met de Argentum groep, is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

3.2.5. Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Hartha en Rabenau

Op 12 december 2018 heeft Aedifica de acquisitie aangekondigd (nog onderworpen aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden) van twee zorgvastgoedsites. **Seniorenwohnpark Hartha** in Tharandt (deelstaat Saksen) heeft een capaciteit van 179 eenheden, waarvan 81 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften en 98 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. **Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde** in Rabenau (deelstaat Saksen) heeft een capaciteit van 82 eenheden, waarvan 72 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften en 10 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De conventionele aanschaffingswaarde van de twee sites, die worden uitgebaat door entiteiten van de EMVIA Living-groep, bedraagt ca. 18 miljoen €. De huurovereenkomsten die voor deze sites gesloten werden, zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.

3.3. Investerings in Nederland

3.3.1. Acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Berkel-Enschot

Op 19 juli 2018 meldde Aedifica de acquisitie en verbouwing van zorgresidentie **Sorghuys Tilburg** in Berkel-Enschot (provincie Noord-Brabant). De huidige villa zal gerenoveerd en uitgebreid worden tot een woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 22 eenheden. De eigendom van de grondpositie en het bestaande gebouw werd verworven door Aedifica Nederland BV. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 4 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 3 miljoen € voor de werken). De zorgresidentie zal worden uitgebaat door Blueprint Group in samenwerking met Boeiend Huys Ouderenzorg, onder het merk Zorghuis Nederland. 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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3.3.2. Eerste uitvoering van het samenwerkingsakkoord met Stichting Rendant en HEVO in Heerenveen

Op 26 september 2018 heeft Aedifica Nederland BV (in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Rendant en HEVO) de grondpositie verworven van de site die gebouwd zal worden in Heerenveen (provincie Friesland). De site **Nieuw Heerenhage** zal 126 wooneenheden omvatten die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. Het nieuwe gebouw zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 worden opgeleverd. De conventionele aanschaffingswaarde van de grondpositie bedraagt ca. 2 miljoen €. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 22 miljoen € bedragen. De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met Stichting Rendant, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 5,5% bedragen.

3.3.3. Bouw van een verpleeghuis in Scheemda

Op 27 september 2018 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de bouw van verpleeghuis in Scheemda (provincie Groningen). **Verpleegcentrum Scheemda** zal naar verwachting in de loop van het vierde kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 36 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. De eigendom van de grondpositie werd verworven door Aedifica Nederland BV. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 5 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 4 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met Stichting Oosterlengte, is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 7% bedragen.

3.3.4. Aquisitie van drie zorgvastgoedsites in Leiden, Oss en Amersfoort

Op 5 oktober 2018 heeft Aedifica drie zorgvastgoedsites verworven. **De Statenhof** in Leiden (provincie Zuid-Holland) heeft vandaag een capaciteit van 79 eenheden. Aedifica voorziet een budget van ca. 2 miljoen € voor de afwerking van het gebouw. Na oplevering van de werken (naar verwachting eind 2019) zal de site een capaciteit hebben van 108 eenheden, waarvan 79 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag, en 29 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica overweegt om het niet-strategische gedeelte van deze site te verkopen. **Residentie Sibelius** in Oss (provincie Noord-Brabant) heeft momenteel een capaciteit van 95 eenheden. Aedifica voorziet een budget van ca. 9 miljoen € voor de renovatie en herontwikkeling van het gebouw. Na oplevering van de werken (naar verwachting in 2022) zal de site een capaciteit hebben van 113 eenheden, waarvan 88 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag, en 25 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. **Residentie Boldershof** in Amersfoort (provincie Utrecht) heeft een capaciteit van 33 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica voorziet een budget van ca. 1 miljoen € voor renovatiewerken, die naar verwachting eind 2019 zullen worden opgeleverd. De eigendom van de drie sites werd verworven door Aedifica Nederland BV. De totale conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 35 miljoen €. Aedifica voorziet een bijkomend investeringsbudget van ca. 12 miljoen € voor de geplande werken. De huurovereenkomsten die voor deze drie sites gesloten werden met Blueprint Group, zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3.3.5. Bouw van een site van huisvesting voor senioren in Harderwijk

Op 26 oktober 2018 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de bouw van een site van huisvesting voor senioren in Harderwijk (provincie Gelderland). **Het Gouden Hart Harderwijk** zal een capaciteit hebben van 45 eenheden, waarvan 25 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften en 20 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De site zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2020 worden voltooid. De eigendom van de grondpositie werd verworven door Aedifica Nederland BV. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 10 miljoen € (ca. 3,5 miljoen € voor de grondpositie en ca. 6,5 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met Het Gouden Hart, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.

3.3.6. Acquisitie van een zorgvastgoedsite in Franeker

Op 13 december 2018 heeft Aedifica een zorgvastgoedsite verworven die zowel op senioren met hoge zorgbehoeften gericht is, als op senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. **Kening State** in Franeker (provincie Friesland) heeft een capaciteit van 70 eenheden. De eigendom van de site werd verworven door Aedifica Nederland BV. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 11 miljoen €. De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met Blueprint Group, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.

3.3.7. Bouw van zorgresidentie in Zwolle

Op 18 december 2018 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de bouw van een zorgresidentie voor senioren met hoge zorgbehoeften in **Zwolle** (provincie Overijssel). De zorgresidentie zal een capaciteit hebben van 24 eenheden en zal naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2020 worden voltooid. De eigendom van de grondpositie werd verworven door Aedifica Nederland BV. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 5,5 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 4,5 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met Stepping Stones Home & Care, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.

3.4. Investerings in het Verenigd Koninkrijk

3.4.1. Acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 92 gebouwen

Op 1 februari 2019 heeft Aedifica een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille in het **Verenigd Koninkrijk** verworven van een dochtervennootschap van Lone Star Real Estate Fund IV (zoals aangekondigd in het persbericht van 21 december 2018). De portefeuille heeft een evenwichtige geografische spreiding en omvat 92 rustoorden op 90 locaties, met een totale capaciteit voor meer dan 5.700 residenten. De rustoorden, waarvan het grootste deel specifiek voor zorgdoeleinden werd gebouwd, bestaan uitsluitend uit eenpersoonskamers. De portefeuille biedt bovendien een potentieel voor verbetering door lopende en reeds geïdentificeerde uitbreidings- en renovatieprojecten. De conventionele aanschaffingswaarde van de portefeuille, die verworven werd met een korting ten opzichte van de onafhankelijk geschatte reële waarde van de gebouwen, bedraagt ca. 450 miljoen £. Deze transactie werd gefinancierd door bestaande en nieuwe kredietlijnen. De huurovereenkomsten in deze portefeuille, die gesloten werden



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

met een gediversifieerd huurdersbestand van 14 gevestigde uitbaters, zijn geïndexeerde triple net-overeenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van meer dan 22 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%. Aedifica zal haar zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk beheren en uitbreiden met ondersteuning van de externe marktpartij Layland Walker, die reeds de voorbije vijf jaar diensten heeft geleverd voor het beheer van deze portefeuille. Layland Walker zal exclusief voor Aedifica werken. Het Layland Walker-team bestaat uit zeven ervaren professionals die zich uitsluitend op deze portefeuille focussen, en onderhoudt duurzame professionele relaties met de huurders van de portefeuille en de Britse zorgmarkt in het algemeen.

3.5. Opleveringen in België

3.5.1. Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Vilvoorde

Op 14 september 2018 vond de oplevering plaats van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum **De Stichel** in Vilvoorde (provincie Vlaams-Brabant). Op 12 december 2018 werden de renovatiewerken aan het initiële gebouw afgerond. De uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 153 eenheden brengt (voorheen 115 eenheden). Het woonzorgcentrum is verhuurd aan de Armonea-groep op basis van een triple net langetermijnovereenkomst die een rendement van ca. 6% genereert. Na de voltooiing van de renovatiewerken werd die overeenkomst hernieuwd voor een periode van 27 jaar. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidings- en renovatiewerken ca. 14,5 miljoen € (een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 11 miljoen € voor het oorspronkelijke gebouw en het terrein en ca. 3,5 miljoen € voor de werken).

3.5.2. Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Dilsen-Stokkem

Op 17 september 2018 vond de oplevering plaats van de uitbreidings- en renovatiewerken aan woonzorgcentrum **Huize Lieve Moenssens** in Dilsen-Stokkem (provincie Limburg). De uitbreidings- en renovatiewerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 78 eenheden brengt (voorheen 68 eenheden) en de renovatie van een deel van het oorspronkelijke gebouw. Het woonzorgcentrum is verhuurd aan de Armonea-groep op basis van een triple net langetermijnovereenkomst die hernieuwd werd voor een periode van 27 jaar en die een rendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidings- en renovatiewerken ca. 9 miljoen € (een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 5 miljoen € voor de oorspronkelijke site en ca. 4 miljoen € voor de werken).

3.5.3. Uitbreiding van een woonzorgcentrum in Opwijk

Op 12 december 2018 werd de uitbreiding van woonzorgcentrum **Heydeveld** in Opwijk (provincie Vlaams-Brabant) in gebruik genomen. De uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 110 eenheden brengt (voorheen 75 eenheden). Het woonzorgcentrum is verhuurd aan Senior Living Group op basis van een triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar die een rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidingswerken ca. 13 miljoen € (een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 9 miljoen € voor de oorspronkelijke site en ca. 4 miljoen € voor de werken).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3.6. Opleveringen in Nederland

3.6.1. Oplevering van een zorgresidentie in Bosch en Duin

Op 21 september 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **Martha Flora Bosch & Duin** in Bosch en Duin (provincie Utrecht). Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 27 eenheden en wordt uitgebaat door Martha Flora. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 7 miljoen € (ca. 2 miljoen € voor de grondpositie en ca. 5 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

3.6.2. Oplevering van een zorgresidentie in Beegden

Op 26 november 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **Huize Ter Beegden** in Beegden (provincie Limburg). Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 19 eenheden en wordt uitgebaat door de Compartijn-groep. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 5 miljoen € (ca. 0,5 miljoen € voor de grondpositie en ca. 4 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

3.6.3. Oplevering van een zorgresidentie in Nijverdal

Op 19 december 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **September Nijverdal** in Nijverdal (provincie Overijssel). Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 20 eenheden en wordt uitgebaat door de groep Wonen bij September. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 4 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 3 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

3.7. Verkoop

- Eerste fase van de verkoop van het belang in Immove NV

Zoals eerder meegedeeld⁶, heeft Aedifica haar bedrijfstak “appartementsgebouwen” ingebracht in Immove NV, haar nieuwe dochtervennootschap. Op 12 juli 2018 hebben Aedifica en Primonial European Residential Fund (“PERF”), het pan-Europese fonds dat beheerd wordt door Primonial Luxembourg Real Estate, de definitieve overeenkomsten (onderworpen aan gebruikelijke opschortende voorwaarden) ondertekend voor de verkoop in twee fasen van maximum 75% van de aandelen (min één aandeel) in Immove NV. Op 31 oktober 2018 werd de eerste fase uitgevoerd, die de verkoop omvat van 50% (min één aandeel) van de aandelen van Immove NV. De uitvoering van de tweede fase gebeurt naar verwachting tijdens de eerste helft van 2019. Binnen het kader van deze overeenkomst werd de bedrijfstak gewaardeerd rekening houdend met de boekwaarde van de activa (met inbegrip van de reële waarde van de gebouwen) en een portefeuillepremie van ca. 7%.

- Verkoop van 22 assistentiewoningen in Aarschot

De 22 resterende assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden in Aarschot werden op 17 december 2018 verkocht voor een bedrag van ca. 4,1 miljoen €.

⁶ Zie persberichten van 21 mei 2018 en 13 juli 2018.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3.8. Beheer van de financiële middelen

3.8.1. Financiële schulden

Sinds het begin van het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica nieuwe bankfinancieringen afgesloten voor een totaalbedrag van 130 miljoen €, waarvan 60 miljoen € vervroegde herfinancieringen zijn van kredietlijnen met vervaldagen in 2018 en 2019.

Ter financiering van de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk (zie sectie 3.4.1 hierboven) werd een overbruggingskrediet afgesloten, dat op 31 december 2018 nog onbenut was. Dit overbruggingskrediet heeft een looptijd van 12 maanden en bestaat uit twee tranches van respectievelijk 180 miljoen € en 150 miljoen £.

Het programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen, dat eind juni 2018 werd opgestart, kon op veel bijval van investeerders rekenen. Dit programma bevat een kortlopende tranche waarin op 31 december 2018 100 miljoen € geplaatst was bij investeerders. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.

Op 17 december 2018 werd er binnen het kader van het thesauriebewijzenprogramma op lange termijn een private plaatsing voltooid van 15 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een vaste rentevoet van 2,176%.

Rekening houdend met de financieringen (130 miljoen €) en de overname van investeringskredieten (5 miljoen €) die plaatsvonden in de loop van het eerste semester van het boekjaar, zien de vervaldagen van Aedifica's financiële schulden er als volgt uit (in miljoen €) en dit zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet:

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2018/2019 :	3	3
- 2019/2020 :	55	55
- 2020/2021 :	89	89
- 2021/2022 :	171	76
- 2022/2023 :	205	75
- 2023/2024 :	256	146
- 2024/2025 :	336	251
- >2025/2026 :	<u>187</u>	<u>137</u>
Totaal op 31 december 2018	1.302	832
- Thesauriebewijzen (looptijd < 1 jaar) :		<u>100</u>
Totaal financiële schuld op 31 december 2018		932
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)	5,0	5,0



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3.8.2. Keuzedividend

Op 23 oktober 2018 heeft de raad van bestuur besloten om aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering m.b.t. het boekjaar 2017/2018 in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen. Dat bood de mogelijkheid om per 34 ingebrachte coupons nr. 19 van 2,125 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 72,25 €. Aedifica-aandeelhouders opteerden voor ca. 45% van hun aandelen voor een inbreng van hun netto-dividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen, in plaats van een uitbetaling van het dividend in cash. Dat resultaat leidde tot een kapitaalverhoging van ca. 17 miljoen €⁷ door de uitgifte van 240.597 nieuwe aandelen.

3.9. Andere gebeurtenissen

- Aedifica benoemt nieuwe Chief Financial Officer

Op 1 juni 2018 werd mevrouw Ingrid Daerden door de raad van bestuur van Aedifica benoemd als nieuwe Chief Financial Officer. Ze maakt sinds 1 september deel uit van het team. Mevrouw Daerden is eveneens lid van het directiecomité en effectieve leider van Aedifica.

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

Op 5 september 2018 won Aedifica voor het vierde jaar op rij de “EPRA Gold Award” voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2016/2017). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 104 Europese vennootschappen die geëvalueerd worden door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

- CEO van Aedifica genomineerd voor “Trends Manager van het Jaar 2018”

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

⁷ Zie persbericht van 20 november 2018.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

4. Patrimonium op 31 december 2018

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 201 miljoen € gestegen van 1.705 miljoen € tot 1.907 miljoen € (hetzij 1.964 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* en de projectontwikkelingen). Die stijging van 12% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens het semester gerealiseerd werden (zie secties 3.1, 3.2 en 3.3 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie secties 3.5 en 3.6 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+23,2 miljoen € of +1,2% over het eerste semester). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- zorgvastgoed: +15,3 miljoen €, hetzij +1,0%;
- appartementsgebouwen: +8,0 miljoen €, hetzij +3,9%;
- hotels: -0,1 miljoen €, hetzij -0,1%.

Op 31 december 2018 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 237 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.014.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 159 zorgvastgoedsites met een capaciteit van ca. 12.700 bewoners;
- 768 appartementen;
- en 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dat (in reële waarde):

- 85% zorgvastgoed;
- 11% appartementsgebouwen;
- 4% hotels.

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

- 67% in België waarvan:
 - 40% in Vlaanderen;
 - 18% in Brussel;
 - 9% in Wallonië;
- 18% in Duitsland;
- 15% in Nederland.

De **bezettingsgraad**⁸ (met uitzondering van het gemeubelde deel van de portefeuille) bedraagt 99,1% op 31 december 2018, dat is een lichte stijging ten opzichte van het recordniveau dat werd bereikt aan het einde van het vorige boekjaar (99,0% op 30 juni 2018).

⁸ 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

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (dat nog slechts 4 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 82,9% over het eerste semester. Dat is hoger dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het eerste semester van het vorige boekjaar (77,0%).

De **globale bezettingsgraad**⁹ van de portefeuille bedraagt 99% op 31 december 2018.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar en is gelijk aan de gewogen gemiddelde resterende looptijd op 30 juni 2018. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten in de portefeuille van Aedifica.

⁹ Berekend volgens de EPRA-methodologie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

5. Brutorendement per activiteitensector

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per activiteitensector**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, 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 2018						
(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.624.647	215.438	66.710	1.906.795	57.334	1.964.129
Jaarlijkse contractuele huurgelden	91.640	10.535 °	4.214	106.389	-	-
Brutorendement (%) °°	5,6%	4,8%	6,3%	5,6%	-	-

30 juni 2018						
(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.430.806	206.938	67.606	1.705.350	35.183	1.740.533
Jaarlijkse contractuele huurgelden	81.610	10.681 °	4.233	96.524	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	5,1%	6,3%	5,7%	-	-

31 december 2017						
(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Vastgoed-beleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen 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%	-	-

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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 voorgesteld en geanalyseerd, zoals die voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend.

6.1. Geconsolideerde resultaten¹⁰

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2018	31 december 2017
Huurinkomsten	50.798	44.478
Met verhuur verbonden kosten	8	-27
Nettohuurresultaat	50.806	44.451
Operationele kosten*	-8.671	-7.266
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	42.135	37.185
Exploitiemarge* (%)	83%	84%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-8.634	-7.831
Belastingen	-1.379	-1.018
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings*	-383	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	31.739	28.336
Noemer (IAS 33)	18.255.720	17.975.805
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	1,74	1,58
EPRA Earnings*	31.739	28.336
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-187	-523
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	13.095	8.989
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-70	172
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	-132	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-1.845	-549
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-3.833	0
Afrondingsverschil	1	-1
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	38.768	36.424
Noemer (IAS 33)	18.255.720	17.975.805
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,12	2,03

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste semester van het boekjaar 2018/2019 stijgt met 14% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 50,8 miljoen €. Dat is hoger dan wat voorzien werd in het budget (d.w.z. de semestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2018/2019, die in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 gepubliceerd werden), en dit hoofdzakelijk door het sneller dan gebudgeteerd uitvoeren van acquisities en projecten in ontwikkeling.

¹⁰ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2018 tot 31 december 2018. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die transacties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of aan het einde van de periode.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

De tabel hieronder geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	31 december 2018	31 december 2017	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
Zorgvastgoed	43.519	37.022	+1,2%	+17,5%
Appartementsgebouwen	5.182	5.085	+3,8%	+1,9%
Hotels	2.105	2.470	+2,4%	-14,8%
Intersectoraal	-8	-99		
Totaal	50.798	44.478	+1,7%	+14,2%

De evolutie van de huurinkomsten van het zorgvastgoedsegment (+6,5 miljoen €; +17,5% ten opzichte van 31 december 2017 of +1,2% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dat segment, dat al meer dan 85 % van de omzet genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen zijn gestegen met 1,9% ten opzichte van 31 december 2017 (+3,8% bij ongewijzigde portefeuille*).

De huurinkomsten van de hotels liggen in lijn met wat voorzien was in het budget. Als gevolg van de verkoop van het gebouw Ring (in juni 2018, met een effect van -0,4 miljoen €) zijn de huurinkomsten van dit segment gedaald met 14,8%. Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de huurinkomsten van de hotels echter gestegen (+2,4%).

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 50,8 miljoen € (+14% ten opzichte van 31 december 2017).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 50,3 miljoen € (31 december 2017: 44,0 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 48,2 miljoen € (31 december 2017: 42,2 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 95 % (31 december 2017: 95%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 6,1 miljoen € (31 december 2017: 5,0 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 13% tot 42,1 miljoen € (31 december 2017: 37,2 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 83 % (31 december 2017: 84%).

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 de tijd gespreid hadden kunnen worden, dan zou in de periode van het eerste semester de exploitatiemarge* ca. 82 % geweest zijn in plaats van 83 %, zoals in de voorafgaande paragraaf gemeld werd.

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-interestlasten** van Aedifica 7,5 miljoen € (31 december 2017: 7,1 miljoen €). De gemiddelde effectieve interestvoet* (1,9% vóór activering van de



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

tussentijdse interesten op de projectenontwikkelingen) is lager dan die van het eerste semester van het boekjaar 2017/2018 (2,2%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 8,6 miljoen € (31 december 2017: 7,8 miljoen €), lager dan het budget.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 december 2018: 1,4 miljoen €; 31 december 2017: 1,0 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 17.7.1) bedraagt 31,7 miljoen € voor dit semester (31 december 2017: 28,3 miljoen €), hetzij 1,74 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (31 december 2017: 1,58 € per aandeel). Dat resultaat (zowel absoluut 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), andere resultaten op de portefeuille, de exit taks en de uitgestelde belastingen (voortvloeiend uit de IAS 40-norm):

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**¹¹, die in het resultaat opgenomen is, +1,2 %, of +23,1 miljoen € (31 december 2017: +0,7%, of +11,4 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -10,1 miljoen € werd opgetekend voor de projectenontwikkelingen (31 december 2017: - 2,4 miljoen €). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectenontwikkelingen toont dus een stijging van 13,1 miljoen € over het semester (31 december 2017: 9,0 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn¹² de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Op 31 december 2018 is 80% van de bedragen die werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Om het wisselkoersrisico met betrekking tot de aankoopprijs van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in te dekken, heeft Aedifica een termijncontract afgesloten. Daardoor kon de wisselkoers voor de toekomstige acquisitie worden vastgeklemd. De financiële instrumenten worden besproken in

¹¹ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2018 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 31 december 2018.

¹² 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 looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

toelichting 9 van de geconsolideerde verkorte financiële staten hierna. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap, 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 2018 vertegenwoordigt een minwaarde van 0,2 miljoen € (31 december 2017: een minwaarde van 0,5 miljoen €).

- De **uitgestelde belastingen** (een last van 1,3 miljoen € op 31 december 2018, tegenover een last van 0,5 miljoen € op 31 december 2017) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland, in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*.
- De **exit taks**¹³ (last van 0,5 miljoen € op 31 december 2018) vertegenwoordigt de variatie tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de waarschijnlijke toekomstige datum van fusie.
- Sinds 1 november 2018 houdt Aedifica nog 50% + 1 aandeel aan in haar residentiële dochtervennootschap Immo NV. Het aandeel dat toekomt aan de minderheidsaandeelhouder wordt vertegenwoordigt door de **minderheidsbelangen**.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 38,8 miljoen € (31 december 2017: 36,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ("basic earnings per share" zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,12 € (31 december 2017: 2,03 €).

¹³ In 2017 werd de exit taks gepresenteerd onder de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

6.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31 december 2018	30 juni 2018
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.964.129	1.740.533
Andere activa opgenomen in de schuldratio	61.323	24.418
Andere activa	<u>2.073</u>	<u>1.692</u>
Totaal activa	2.027.525	1.766.643
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	994.339	977.086
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-36.467	-35.439
Minderheidsbelangen	<u>62.724</u>	<u>0</u>
Eigen vermogen	1.020.595	941.647
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	959.838	781.449
Andere verplichtingen	<u>47.091</u>	<u>43.547</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	2.027.524	1.766.643
<i>Schuldratio (%)</i>	<i>47,4%</i>	<i>44,3%</i>

Op 31 december 2018 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 97 % uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2018: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm¹⁴, en die een bedrag van 1.964 miljoen € vertegenwoordigen (30 juni 2018: 1.741 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2018: 1.907 miljoen €; 30 juni 2018: 1.705 miljoen €) stijgen ten bedrage van 201 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk verklaard voor 153 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 3.1, 3.2 en 3.3 hierboven), voor 26 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen (zie secties 3.5 en 3.6 hierboven) en voor 23 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2018: 57 miljoen €; 30 juni 2018: 35 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering). Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget (zie sectie 1.2 van het vastgoedverslag).

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

Daarbij bevat de post **financiële vaste activa** een voorschot van 38 miljoen € dat betaald werd in het kader van de acquisitie in het Verenigd Koninkrijk (zie sectie 3.4.1 hierboven). Dat voorschot zou naar Aedifica teruggekeerd zijn, indien de voorwaarden zoals vermeld in de overeenkomst van 21 december 2018 niet vervuld zouden zijn.

¹⁴ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (met name Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, IP Belgium BVBA, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF en Savills Consultancy BV).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012, juni 2015 en maart 2017. Het kapitaal bedraagt 487 miljoen € op 31 december 2018¹⁵ (30 juni 2018: 480 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 994 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (30 juni 2018: 977 miljoen €, inclusief het dividend van 46 miljoen € dat ondertussen in november 2018 werd uitgekeerd);
- of 1.020 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2018: 942 miljoen €, inclusief het dividend van 46 miljoen € dat ondertussen in november 2018 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2018 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) 960 miljoen € (30 juni 2018: 781 miljoen €), waarvan 932 miljoen € (30 juni 2018: 740 miljoen €) de financiële schulden betreft. De geconsolideerde **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 47,4% (30 juni 2018: 44,3%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 356 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.019 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 28% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hierboven vermelde drempels 255 miljoen € bij constante activa, 638 miljoen € bij variabele activa en -22%.

De **andere passiva** van 47 miljoen € (30 juni 2018: 44 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2018: 35 miljoen €; 30 juni 2018: 33 miljoen €).

¹⁵ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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 indekkingsinstrumenten¹⁶ en na uitkering van het dividend 2017/2018 in november 2018¹⁷, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 53,92 € op 31 december 2018 (51,18 € per aandeel op 30 juni 2018).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2018	30 juni 2018
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	53,92	51,18
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-1,98</u>	<u>-1,95</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018	51,94	49,24
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	18.441.426	18.200.829
Aantal aandelen	31 december 2018	30 juni 2018
Aantal aandelen in omloop [°]	18.441.426	18.200.829
Totaal aantal aandelen	18.441.426	18.200.829
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{°°°}	18.441.426	18.200.829
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	18.255.720	17.990.607
Aantal dividendrechten ^{°°}	18.441.426	18.200.829

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

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

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

¹⁶ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,98 € per aandeel op 31 december 2018 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 36 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹⁷ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 53,68 € per aandeel op 30 juni 2018 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2018 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,50 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2018 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2018. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 46 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2018 (18.200.829).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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 Aedifica op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Groep toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen bieden. De gewogen gemiddelde resterende looptijd 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. Bovendien zal Aedifica's WAULT verder versterkt worden door de gewogen gemiddelde resterende looptijd van meer dan 22 jaar van de huurovereenkomsten van de UK-portefeuille.
- De financiering van de vastgoedportefeuille is verzekerd door de bevestigde kredietlijnen. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen aan variabele rentevoeten, zijn voor een groot deel ingedeekt door indekkingsinstrumenten. Daarnaast heeft Aedifica in het verleden herhaaldelijk bewezen een uitstekende toegang te hebben tot de kapitaalmarkten om haar verdere groei te ondersteunen.

Op basis van het resultaat op 31 december 2018, worden de dividendvooruitzichten voor het lopende boekjaar (zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018), m.n. 2,80 € bruto per aandeel (12% hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2017/2018), bevestigd.

De omvangrijke acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk die op 1 februari 2019 werd afgerond en die met bestaande en nieuwe kredietlijnen gefinancierd werd, zal onder normale marktomstandigheden (zoals die op datum van dit verslag redelijkerwijze verwacht kunnen worden) positief bijdragen aan het resultaat van de Groep. Aedifica zal communiceren over de definitieve financiering en de door haar verwachte impact van deze acquisitie op het verwachte resultaat (per aandeel), wanneer de integratie van deze UK-portefeuille in de Groep voltooid is.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

8. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden besproken op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2018/2019.

Naar aanleiding van de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 1 februari 2019 is de raad van bestuur van mening dat de onderstaande risico's relevant zijn:

- 1.4 Risico van concentratie van operatoren in het zorgvastgoedsegment

De zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk wordt verhuurd aan 14 operatoren. De integratie van de nieuwe huurders zorgt voor een betere spreiding van de huurinkomsten over een grotere groep van huurders. Door de verhoogde diversificatie over meerdere huurders daalt het concentratierisico.

- 1.5 Risico verbonden aan een mogelijke uitrede van het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie

De ontwikkelingen met betrekking tot een mogelijke Brexit kunnen leiden tot schommelingen in de wisselkoers van het Brits pond ten opzichte van de euro en bijgevolg een impact hebben op de waardering van de gebouwen in het Verenigd Koninkrijk, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica.

Een uitrede van het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie kan een impact hebben op de macro-economische evolutie in het Verenigd Koninkrijk en politieke instabiliteit met zich meebrengen.

- 3.5 Wisselkoersrisico

Aedifica zal in de toekomst een gedeelte van haar inkomsten en kosten realiseren in het Verenigd Koninkrijk en is bijgevolg onderhevig aan een wisselkoersrisico. De toekomstige variatie in de wisselkoers kan een impact hebben op de waardering van de gebouwen in het Verenigd Koninkrijk, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica.

De aankoopprijs van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk wordt in Britse ponden uitgedrukt. Om het wisselkoersrisico bij acquisitie te beperken heeft Aedifica enerzijds termijncontracten afgesloten waarbij de wisselkoers van de euro ten opzichte van het Britse pond werd vastgeklemd, anderzijds werd een financiering in Britse ponden afgesloten. De financiering in Britse ponden vormt een natuurlijke indexering om de impact van de wisselkoersschommelingen op de balans en de schuldgraad te beperken.

9. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen, zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van vennootschappen, worden besproken in toelichting 15 van de geconsolideerde verkorte financiële staten als bijlage. Die transacties betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het directiecomité.

Sommige transacties vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's (behalve de gevallen uitdrukkelijk vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2018/2019 werden geen transacties uitgevoerd die in dat artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

10. Corporate governance

10.1. Hernieuwing van mandaten

De gewone algemene vergadering van 23 oktober 2018 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2021) de hernieuwing goed van het mandaat van de heer Serge Wibaut (voorzitter van de raad van bestuur) als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder, het mandaat van de heer Stefaan Gielens als uitvoerend bestuurder, het mandaat van mevrouw Katrien Kesteloot als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder en het mandaat van mevrouw Elisabeth May-Roberti als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

10.2. Wijzigingen in het management

Op 1 juni 2018 werd mevrouw Ingrid Daerden door de raad van bestuur van Aedifica benoemd als nieuwe Chief Financial Officer. Ze maakt sinds 1 september deel uit van het team. Mevrouw Daerden is eveneens lid van het directiecomité en effectieve leider van Aedifica.

Op 31 december 2018 heeft Mevrouw Sarah Everaert ontslag genomen uit haar functie als Chief Legal Officer om een andere professionele opportuniteit na te streven.

Sinds 1 januari 2019 is Aedifica's directiecomité dus als volgt samengesteld:

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

11. Waarderingsdeskundigen

In overeenstemming met de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, heeft Aedifica Savills Consultancy BV, vertegenwoordigd door de heer Martijn Onderstal en de heer Jochem van der Grinten, als onafhankelijk waarderingsdeskundige aangesteld voor de waardering van een deel van de Nederlandse zorgvastgoedportfeuille. Het mandaat van Savills Consultancy BV is gestart met de trimestriële waardering van 30 september 2018.

Opgemaakt te Brussel op 19 februari 2019.
De raad van bestuur.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

II. EPRA¹⁸

Sinds 18 maart 2013 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de “FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index”. Bij het kwartaalnazicht van de samenstelling van die indexen in maart 2013 voldeed het Aedifica-aandeel 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 265 leden en vertegenwoordigt meer dan 450 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 2018 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 0,7% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 14,7%.

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 prestatimaatstaven ter beschikking van de investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatimaatstaven (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 2018	31 december 2017
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	1,74	1,58
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	17%	16%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	17%	16%

	31 december 2018	30 juni 2018
EPRA NAV* (in €/aandeel)	54,33	51,52
EPRA NNAV* (in €/aandeel)	51,68	48,86
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,1%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	5,2%
EPRA Vacancy Rate (in %)	1%	1%

De hierboven vermelde EPRA NAV* en EPRA NNAV* op 30 juni 2018 werden verminderd met €2,50 per aandeel ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2018 (zie voetnoot 17 in sectie I.6.3 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2017/2018, dat werd uitgekeerd in november 2018 (zie toelichting 17.6).

In september 2018 won Aedifica voor het vierde jaar op rij de “EPRA Gold Award” voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2016/2017), zoals reeds vermeld in sectie 3.9 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

¹⁸ De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de publieke instanties. De gegevens in dit hoofdstuk werden op 31 december 2018 niet geëvalueerd door de commissaris.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

III. Aedifica op de beurs

1. Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. 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 2018 is Aedifica opgenomen in de Bel Mid-index¹⁹ met een gewicht van ca. 6,2%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2018 (78,70 €) heeft het Aedifica-aandeel een:

- premie van 46,0% tegenover het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- premie van 51,5% 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 2018, is de koers van het Aedifica-aandeel met 126,9% gestegen, tegenover een stijging van 25,6% voor de Bel Mid-index en een daling van 25,3% voor de EPRA Europe-index²⁰ over dezelfde periode.

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

¹⁹ 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.

²⁰ Bijkomende informatie over de EPRA-index is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Aandeel Aedifica	31 december 2018	30 juni 2018
Slotkoers (in €)	78,70	78,10
EPRA NAV* vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	53,92	51,18
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	46,0%	52,6%
EPRA NAV* (in €)	51,94	49,24
Premie (+) / Discount (-)	51,5%	58,6%
Beurskapitalisatie	1.451.340.226	1.421.484.745
Free float ¹	100,00%	100,00%
Totaal aantal genoteerde aandelen	18.441.426	18.200.829
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	18.441.426	18.200.829
Gemiddeld dagelijks volume	16.752	18.711
Omloopsnelheid ²	23,5%	26,4%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	2,80	2,50
Brutodividendrendement ⁴	3,6%	3,2%

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 2018/2019: volgens sectie 7 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

⁴ Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.



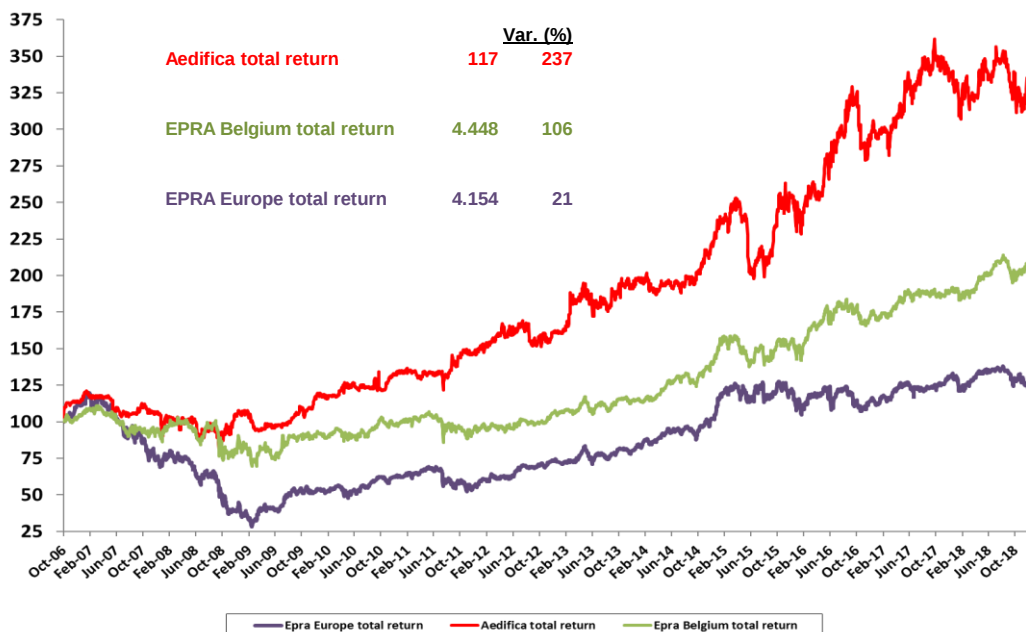
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 31 december 2018.

Total return²¹ van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen



²¹ Rekening houdend met de waarde van de voorkeurrechten van de kapitaalsverhogingen van 2010 (-1,89 €), 2012 (-1,93 €), 2015 (-0,89 €) en 2017 (-1,60 €), werd de introductieprijs van €41 aangepast tot 34,68 €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van het kapitaal bezitten (toestand op 31 december 2018, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 januari 2018)²².

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

Het totale aantal aandelen bedraagt 18.441.426.

4. Financiële kalender²³

Financiële kalender	
Tussentijdse verklaring 31.03.2019	15/05/2019
Jaarlijks persbericht 30.06.2019	4/09/2019
Jaarlijks financieel verslag 2018/2019	September 2019
Gewone algemene vergadering 2019	22/10/2019
Dividend – ex-date coupon m.b.t. het boekjaar 2018/2019	28/10/2019
Tussentijdse verklaring 30.09.2019	13/11/2019
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2019	Februari 2020

²² De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 5 januari 2018. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

²³ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

IV. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁴

Zorgvastgoed	Dochter- vennootschap (9)	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal woon- eenheden	Bezettings- graad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgeld ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Château Chenois		6.354	115	100,0%	916.935	916.935	1.074.000
New Philip		3.914	111	100,0%	502.796	502.796	520.000
Jardins de Provence		2.280	72	100,0%	412.743	412.743	416.000
Bel Air		5.350	161	100,0%	750.442	750.442	855.000
Residentie Grange des Champs		3.396	75	100,0%	444.042	444.042	512.000
Residentie Augustin		4.832	94	100,0%	558.365	558.365	658.000
Ennea		1.848	34	100,0%	199.749	199.749	139.400
Kasteelhof		3.500	81	100,0%	361.274	361.274	443.070
Wielant		4.834	104	100,0%	554.857	554.857	603.120
Residentie Parc Palace		6.719	162	100,0%	1.296.075	1.296.075	1.223.000
Residentie Service		8.716	175	100,0%	1.333.106	1.333.106	1.268.000
Residentie du Golf		6.424	194	100,0%	813.296	813.296	1.034.000
Residentie Boneput		2.993	78	100,0%	469.002	469.002	495.140
Residentie Aux Deux Parcs		1.618	53	100,0%	330.259	330.259	304.000
Residentie l'Air du Temps		7.197	137	100,0%	899.239	899.239	1.020.000
Au Bon Vieux Temps		7.868	104	100,0%	859.775	859.775	789.000
Op Haanven		6.587	111	100,0%	691.114	691.114	784.000
Residentie Exclusiv		4.253	104	100,0%	732.741	732.741	711.000
Seniorie Mélopée		2.967	70	100,0%	509.847	509.847	489.000
La Boule de Cristal		1.290	36	100,0%	97.653	97.653	148.000
Les Charmes en Famenne		3.165	96	100,0%	311.468	311.468	408.000
Seniorerie La Pairelle		6.016	118	100,0%	785.189	785.189	812.000
Residentie Gaerveld (assistentiewoningen)		1.504	20	100,0%	174.671	174.671	172.000
Résidence du Plateau		8.069	143	100,0%	1.308.799	1.308.799	1.263.000
Seniorie de Maretak		5.684	122	100,0%	545.015	545.015	797.000
De Edelweis		6.914	122	100,0%	779.120	779.120	943.000
Bois de la Pierre		2.272	65	100,0%	458.435	458.435	476.000
Buitenhof		4.386	80	100,0%	576.882	576.882	739.000
Klein Veldeken		5.824	58	100,0%	446.880	446.880	667.000
Koning Albert I		7.775	110	100,0%	948.242	948.242	977.000
Eyckenborch		8.771	141	100,0%	1.151.437	1.151.437	990.000
Rietdijk		2.155	59	100,0%	346.419	346.419	407.000
Marie-Louise		1.959	30	100,0%	380.836	380.836	244.500
Gaerveld (woonzorgcentrum)		6.994	115	100,0%	815.020	815.020	862.500
Larenschhof		6.988	117	100,0%	1.062.942	1.062.942	1.028.000
Ter Venne		6.634	102	100,0%	1.029.238	1.029.238	1.050.600
Pont d'Amour		8.984	150	100,0%	1.018.814	1.018.814	1.022.000
Résidence Les Cheveux d'Argent		4.996	99	100,0%	426.299	426.299	555.000
't Hoge		4.632	81	100,0%	574.428	574.428	650.000
Helianthus		4.799	67	100,0%	482.017	482.017	506.000
Hestia		12.682	222	100,0%	1.419.400	1.419.400	1.731.600
Plantijn		7.310	110	100,0%	726.123	726.123	765.000
Salve		6.730	117	100,0%	1.110.070	1.110.070	1.058.000
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		8.429	153	100,0%	910.121	910.121	1.007.760
Huize Lieve Moenssens		4.597	78	100,0%	574.622	574.622	516.750
SZ AGO Kreisha		3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
Bonn		5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240

²⁴ 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 2017/2018. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2018 zijn vermeld in de respectievelijke persberichten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Zorgvastgoed	Dochter- vennootschap (9)	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal woon- eenheden	Bezettings- graad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgeden ⁽³⁾	Contract. huurgeden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Goldene Au		4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
Residentie 't Spelthof		4.076	100	100,0%	786.073	786.073	707.000
Residentie Twee Poorten		8.413	129	100,0%	1.018.132	1.018.132	1.064.250
Residentie Demerhof		10.657	120	100,0%	979.224	979.224	1.020.000
De Notelaar		8.651	94	100,0%	995.218	995.218	1.117.000
Overbeke		6.917	113	100,0%	836.692	836.692	870.100
Halmolen		9.200	140	100,0%	1.051.322	1.051.322	1.150.000
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
Seniorenrichtung 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
Seniorenrichtung 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%	557.275	557.275	600.750
Villa Temporis		8.354	103	100,0%	801.668	801.668	875.000
Service-Residenz Schloss Bensberg		8.215	87	100,0%	996.327	996.327	1.159.496
Residentie Sporenak		9.261	127	100,0%	1.092.348	1.092.348	1.121.000
Résidence de la Houssière		4.484	94	100,0%	601.951	601.951	535.800
Senior Flandria		7.501	108	100,0%	634.287	634.287	752.000
Vinkenbosch		6.180	80	100,0%	845.225	845.225	817.000
Heydeveld		6.167	110	100,0%	663.000	663.000	715.900
Prinsenhof		4.526	91	100,0%	578.506	578.506	564.000
Käthe-Bernhardt-Haus		4.088	83	100,0%	522.000	522.000	490.560
Holland	(a)	2.897	34	100,0%	832.490	832.490	895.000
Benvenuta	(a)	924	10	100,0%	215.831	215.831	235.000
Residentie Poortvelden		5.307	60	100,0%	463.443	463.443	450.000
Leopoldspark		10.888	153	100,0%	1.247.089	1.247.089	1.269.200
Saksen Weimar	(a)	2.291	42	100,0%	520.059	520.059	590.000
Martha Flora Lochem	(a)	1.012	13	100,0%	164.846	164.846	180.000
Oosterzonne		4.948	82	100,0%	739.065	739.065	646.800
De Witte Bergen		8.262	119	100,0%	1.028.933	1.028.933	955.150
Seniorenhof		3.116	52	100,0%	323.106	323.106	237.900
Beerzelhof		5.025	61	100,0%	333.715	333.715	488.000
Uilenspiegel		6.863	97	100,0%	746.553	746.553	688.200
Coham		6.956	120	100,0%	899.382	899.382	842.000
Sorgvliet		4.517	83	100,0%	552.891	552.891	508.620
Ezeldijk		7.101	105	100,0%	733.979	733.979	841.575
Am Kloster	(f)	5.895	136	100,0%	752.007	752.007	689.764
Rosenpark	(g)	4.934	79	100,0%	470.018	470.018	370.021
Patricia	(g)	7.556	174	100,0%	1.050.324	1.050.324	1.156.070
St. Anna	(g)	7.176	161	100,0%	928.629	928.629	775.004
Frohnau	(f)	4.101	107	100,0%	590.817	590.817	516.745
Parc Imstenrade	(a)	57.181	263	100,0%	2.060.373	2.060.373	2.580.000
Genderstate	(a)	8.813	44	100,0%	508.734	508.734	590.000
Petruspark	(a)	24.987	139	100,0%	1.322.708	1.322.708	1.565.000
Residentie Den Boomgaard		6.274	90	100,0%	700.311	700.311	723.150
Les Jardins de la Mémoire		6.852	110	100,0%	687.257	687.257	747.999
Residenz Zehlendorf	(h)	4.540	180	100,0%	600.000	600.000	598.920
Spes Nostra	(a)	2.454	30	100,0%	460.239	460.239	505.000
Het Dokhuis	(a)	4.380	32	100,0%	401.852	401.852	490.000
Villa Walgaerde	(a)	1.440	15	100,0%	306.846	306.846	345.000
Huize Dennehof	(a)	353	9	100,0%	77.963	77.963	85.000
Het Gouden Hart	(a)	3.610	37	100,0%	500.552	500.552	560.000
LTS Winschoten ⁸	(a)	4.560	0	100,0%	72.000	72.000	0
Martha Flora Hilversum ⁸	(a)	4.055	31	100,0%	556.320	556.320	615.000
Het Gouden Hart van Leersum ⁸	(a)	2.280	26	100,0%	409.239	409.239	445.000
Residentie Blaret		9.578	107	100,0%	1.089.577	1.089.577	1.057.500
Oeverlanden	(a)	13.555	140	100,0%	811.153	811.153	1.300.000
Seniorenresidenz Laurentiusplatz		5.506	79	100,0%	386.189	386.189	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%	693.557	693.557	760.000



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Zorgvastgoed	Dochter- vennootschap (9)	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal woon- eenheden	Bezettings- graad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgeld ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Huize Hoog Kerckebosch	(a)	2.934	32	100,0%	533.061	533.061	580.000
De Duinpieper		4.827	104	100,0%	677.166	677.166	738.880
Seniorenresidenc an den Kienfichten		4.332	88	100,0%	445.480	445.480	415.879
Martha Flora Den Haag	(a)	2.259	28	100,0%	559.577	559.577	605.000
Huize Ter Beegden ⁸	(a)	1.983	19	100,0%	305.000	305.000	335.000
Martha Flora Rotterdam ⁸	(a)	2.441	0	100,0%	59.130	59.130	0
Martha Flora Bosch en Duin ⁸	(a)	2.241	27	100,0%	455.000	455.000	490.000
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%	184.764	184.764	184.764
Huize Roosdael ⁸	(a)	2.950	0	100,0%	41.250	41.250	0
Stepping Stones Leusden ⁸	(a)	1.655	0	100,0%	43.873	43.873	0
Martha Flora Hoorn	(a)	780	12	100,0%	80.000	80.000	95.000
September Nijverdal	(a)	1.466	20	100,0%	248.000	248.000	275.000
Huize Groot Waardijn ⁸	(a)	1.918	0	100,0%	45.000	45.000	0
Huize Eresloo ⁸	(a)	2.350	0	100,0%	42.000	42.000	0
Advita Haus Zur Alten Berufsschule		6.422	91	100,0%	458.421	458.421	462.384
Pflegeteam Odenwald		1.202	32	100,0%	220.225	220.225	223.563
Park Residenz		6.113	79	100,0%	640.000	640.000	696.882
Zorghuis Smakt	(a)	2.111	30	100,0%	202.031	202.031	230.000
Zorgresidentie Mariëndaal	(a)	8.728	75	100,0%	808.123	808.123	920.000
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg		4.876	101	100,0%	583.416	583.416	614.402
Azurit Seniorenresidenz Cordula I		4.970	75	100,0%	312.051	312.051	357.824
Azurit Seniorenresidenz Cordula II		1.204	39	100,0%	162.267	162.267	176.954
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum		11.203	106	100,0%	426.000	426.000	436.917
Schwerin ⁸	(j)	5.000	0	100,0%	37.800	37.800	0
Kaltenkirchen ⁸	(j)	6.650	0	100,0%	117.180	117.180	0
Lübbecke ⁸	(j)	4.240	0	100,0%	63.720	63.720	0
Haus Nobilis		3.186	70	100,0%	525.000	525.000	516.122
Haus Alba		2.560	64	100,0%	225.000	225.000	238.061
Haus Concolor		5.715	74	100,0%	510.000	510.000	411.480
Haus Arche		531	13	100,0%	75.000	75.000	31.832
Sorghuys Tilburg ⁸	(a)	1.289	0	100,0%	43.513	43.513	0
Nieuw Heerenhage ⁸	(a)	13.142	0	100,0%	52.715	52.715	0
Verpleegcentrum Scheemda ⁸	(a)	2.800	0	100,0%	38.250	38.250	0
De Statenhof	(a)	6.468	54	100,0%	428.400	428.400	428.400
De Statenhof Hoogbouw ⁶	(a)	6.457	54	100,0%	267.750	267.750	267.750
Residentie Sibelius	(a)	14.294	96	100,0%	811.015	811.015	811.015
Residentie Boldershof	(a)	2.261	33	100,0%	321.300	321.300	321.300
Residentie Kartuizerhof	(k)	10.845	128	100,0%	501.305	501.305	1.009.280
Residentie van de Vrede	(l)	3.793	107	100,0%	730.000	730.000	882.000
Het Gouden Hart Harderwijk ⁸	(a)	3.574	0	100,0%	109.737	109.737	0
Kening State	(a)	10.750	70	100,0%	630.000	630.000	741.546
Hof van Schoten	(m)	8.313	101	100,0%	840.000	840.000	1.079.000
Stepping Stones Zwolle ⁸	(a)	1.770	0	100,0%	50.880	50.880	0
Totaal zorgvastgoed in België		453.302	7.824	100,0%	54.830.495	54.830.495	58.209.494
Totaal zorgvastgoed in Duitsland		186.682	3.343	100,0%	20.458.465	20.458.465	20.341.523
Totaal zorgvastgoed in Nederland		243.238	1.530	100,0%	16.351.518	16.351.518	18.024.775
Totaal van de sector "Zorgvastgoed"		883.222	12.697	100,0%	91.640.478	91.640.478	96.575.791



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Appartementsgebouwen	Dochter- vennootschap (⁹)	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal woon- eenheden	Bezettings- graad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgeld ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Zavel	(n)	5.546	30	82,1%	762.401	928.069	905.091
Complex Laken - Nieuwbrug	(n)	7.130	42	90,1%	624.463	693.438	700.005
De Goede 24-28	(n)	2.159	15	98,7%	188.320	190.720	202.334
Lombard 32	(n)	1.622	13	94,1%	217.128	230.696	219.975
Complex Louiza 331-333	(n)	5.706	8	85,6%	587.378	686.494	640.445
Zaterdagplein 6-10	(n)	4.543	24	85,4%	281.678	329.778	372.189
Batavieren 71	(n)	653	3	82,8%	65.922	79.627	75.939
Tervuren 103	(n)	1.202	6	90,5%	120.218	132.892	130.048
Louis Hap 128	(n)	969	7	97,4%	88.817	91.217	89.552
Hoogstraat	(n)	2.600	20	100,0%	261.979	261.979	274.687
Residentie Palace	(n)	6.077	57	80,2%	511.651	637.747	638.328
Churchill 157	(n)	2.440	22	87,3%	241.491	276.702	293.537
Oudergem 237-239-241-266-272	(n)	2.044	22	85,0%	175.847	206.904	206.797
Edison	(n)	1.897	7	79,9%	101.560	127.133	133.878
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	(n)	3.671	21	67,6%	226.611	335.167	285.110
Ionesco	(n)	1.148	10	83,1%	82.680	99.528	103.604
Musset	(n)	659	6	83,4%	42.795	51.302	56.227
Giono & Hugo	(n)	1.718	15	78,0%	118.800	152.342	145.848
Antares	(n)	476	7	100,0%	44.957	44.957	45.177
Résidence Gauguin et Manet	(n)	3.496	35	97,9%	313.113	319.913	324.525
Residentie de Gerlache	(n)	7.406	75	91,8%	656.670	715.707	826.939
Complex Opperstraat	(n)	13.880	116	90,2%	1.891.324	1.891.324	1.508.838 ⁷
Louiza 130	(n)	944	9	82,1%	201.290	201.290	145.068 ⁷
Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	(n)	2.542	31	72,8%	404.095	404.095	346.278 ⁷
Louiza 270	(n)	1.205	14	63,7%	179.541	179.541	161.018 ⁷
Dal 48	(n)	653	6	87,6%	110.601	110.601	81.455 ⁷
Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	(n)	1.982	16	68,5%	269.639	269.639	248.034 ⁷
Freelias	(n)	2.777	38	87,7%	447.710	447.710	361.776 ⁷
Heliotropen	(n)	1.364	25	91,2%	216.888	216.888	190.038 ⁷
Livorno 20-22	(n)	1.407	15	72,1%	241.097	241.097	169.795 ⁷
Livorno 14	(n)	275	3	70,7%	33.014	33.014	32.892 ⁷
Residentie Chamaris	(n)	2.328	23	72,4%	382.179	382.179	330.748 ⁷
Stephanie's Corner	(n)	3.472	27	85,2%	443.357	520.102	532.166
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"		95.991	768	n.a.	10.535.212	11.489.791	10.778.340



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Hotels	Dochter- vennootschap (9)	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Aantal woon- eenheden	Bezettings- graad ⁽²⁾ (%)	Contract. Huurgeden ⁽³⁾	Contract. huurgeden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde ⁽⁵⁾ (GHW)
Hotel Martin's Brugge	(b)	11.369	0	100,0%	1.542.954	1.542.954	1.566.130
Martin's Klooster		6.935	0	100,0%	1.382.625	1.382.625	1.081.500
Carbon		5.715	0	100,0%	437.322	437.322	468.000
Eburon		4.016	0	100,0%	315.019	315.019	330.200
Ecu		1.960	0	100,0%	188.778	188.778	255.000
Eurotel		4.779	0	100,0%	315.716	315.716	241.500
Villa Bois de la Pierre		320	4	100,0%	31.975	31.975	33.685
Totaal van de sector "Hotels"		35.094	4	100,0%	4.214.390	4.214.390	3.976.015
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.014.307	13.469	n.a.	106.390.080	107.344.658	111.330.146

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 2017/2018. 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 2017/2018. 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 2017/2018.

⁶ In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

⁷ Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgeden 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 wooneenheden 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 SCS; (i) Aedifica Residenzen Nord GmbH; (j) Aedifica Residenzen 1 GmbH; (k) Verlien BVBA; (l) Résidence de la Paix NV; (m) Buitenheide BVBA; (n) Immo NV. Alle andere sites zijn eigendom van Aedifica NV.

1.2. Lopende projecten en renovaties

Alle projecten hieronder zijn voorverhuurd. Van het totale investeringsbudget werd reeds 503 miljoen € gerealiseerd door de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 1 februari 2019 (zie sectie 3.4.1 van het tussentijds beheersverslag).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €)			Investering	Inv. op 31/12/2018	Nog uit te voeren	Commentaren
Lopende projecten			159	57	102	
Oplevering 2018/2019			55	36	19	
B	Plantijn II	Kapellen	4	3	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
B	Vinkenbosch II	Hasselt	2	1	1	Renovatie van een rustoord
DE	Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal	2	0	2	Renovatie van een rustoord
NL	LTS Winschoten ¹	Winschoten	11	9	2	Bouw van een zorgresidentie
NL	Huize de Compagnie ¹	Ede	7	6	1	Bouw van een zorgresidentie
NL	Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam	6	4	2	Bouw van een zorgresidentie
NL	De Merenhoef	Maarssen	4	0	4	Uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis
NL	Huize Roosdael ¹	Roosendaal	5	4	1	Bouw van een zorgresidentie
NL	Stepping Stones Leusden ¹	Leusden	3	1	2	Bouw van een zorgresidentie
NL	Huize Groot Waardijn ¹	Tilburg	5	4	1	Bouw van een zorgresidentie
NL	Huize Eresloo ¹	Duizel	5	3	3	Bouw van een zorgresidentie
Oplevering 2019/2020			70	21	50	
B	Kasteelhof	Dendermonde	3	0	3	Uitbreiding van een rustoord
B	Résidence Aux Deux Parcs	Jette	3	0	3	Uitbreiding van een rustoord
B	't Hoge III	Kortrijk	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
B	De Duinpieper	Oostende	2	1	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
B	Plantijn III	Kapellen	1	0	1	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
DE	Bonn	Bonn	1	0	1	Renovatie van een rustoord
DE	Residenz Zehlendorf	Berlijn	5	3	2	Renovatie van een rustoord
DE	Schwerin ²	Schwerin	11	5	7	Bouw van een rustoord
DE	Kaltenkirchen ²	Kaltenkirchen	15	4	11	Bouw van een rustoord
DE	Lübbecke ²	Lübbecke	9	6	4	Bouw van een rustoord
NL	Sorghuys Tilburg ¹	Berkel-Enschot	3	1	2	Bouw van een zorgresidentie
NL	Verpleegcentrum Scheemda ¹	Scheemda	4	0	4	Bouw van een verpleeghuis
NL	De Statenhof	Leiden	2	0	2	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
NL	Residentie Boldershof	Amersfoort	1	0	1	Renovatie van een rustoord
NL	Het Gouden Hart Harderwijk ¹	Harderwijk	7	0	7	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
Oplevering 2020/2021			34	1	33	
NL	Residentie Sibelius	Oss	9	0	9	Uitbreiding van een site van huisvesting voor senioren
NL	Nieuw Heerenhage ¹	Heerenveen	20	1	19	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
NL	Stepping Stones Zwolle ¹	Zwolle	5	0	5	Bouw van een zorgresidentie
Grondreserve			2	2	0	
B	Terrein Bois de la Pierre	Waver	2	2	0	-
Acquisities onder opschortende voorwaarden			536	0	536	
Oplevering 2018/2019			536	0	536	
DE	SARA Seniorenresidenz	Bitterfeld	10	0	10	Acquisitie van een rustoord
DE	Seniorenheim J.J. Kaendler	Meissen	4	0	4	Acquisitie van een rustoord
DE	Seniorenwohnpark Hartha	Hartha	12	0	12	Acquisitie van een rustoord
DE	Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	Rabenau	6	0	6	Acquisitie van een rustoord
UK	Aedifica UK-portefeuille	Verenigd Koninkrijk	503	0	503	Acquisitie van een portefeuille van 92 gebouwen
Projecten onder opschortende voorwaarden			279	0	279	
Oplevering 2019/2020			96	0	96	
B	Mechelen	Mechelen	15	0	15	Acquisitie van een nieuw rustoord
G	Specht Gruppe (fase I)	Duitsland	41	0	41	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
G	Azurit Weimar	Weimar	16	0	16	Acquisitie van een nieuw rustoord
G	Frohnau	Berlijn	1	0	1	Renovatie van een rustoord
G	Wald-Michelbach I	Wald-Michelbach	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
NL	Rendant Aldlânstate	Leeuwarden	20	0	20	Bouw van een site van huisvesting voor senioren
Oplevering 2020/2021			117	0	117	
G	Specht Gruppe (fase II)	Duitsland	108	0	108	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
B	Uilenspiegel	Genk	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
B	Sorgvliet	Linter	5	0	5	Uitbreiding van een rustoord
B	Residentie van de Vrede	Evere	2	0	2	Uitbreiding van een rustoord
Oplevering 2021/2022			66	0	66	
G	Specht Gruppe (fase III)	Duitsland	66	0	66	Bouw en acquisitie van zorgcampussen
TOTAAL PIPELINE			976	59	917	
Variatie van de reële waarde			-	1		
Afrondingen			-	-2	-	
Bedrag op de balans				57		

¹ Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten, met name op de reeds verworven terreinen. De waarden van die terreinen werden dus niet meer in de tabel hierboven opgenomen. Dat verklaart waarom de geraamde investeringsbedragen verschillen van eerder vermelde bedragen.

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

2. Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie

2.1. Verdeling per sector (in reële waarde)

Verdeling per sector (in reële waarde)	31 december 2018	30 juni 2018
Zorgvastgoed	85%	84%
Appartementsgebouwen	11%	12%
Hotels	4%	4%

2.2. Geografische spreiding (in reële waarde)

Geografische spreiding (in reële waarde)	31 december 2018	30 juni 2018
België	67%	70%
<i>Vlaanderen</i>	40%	42%
<i>Brussel</i>	18%	18%
<i>Wallonië</i>	9%	10%
Duitsland	18%	17%
Nederland	15%	13%

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 2018	30 juni 2018
Zorgvastgoed	159	135
Appartementsgebouwen	71	71
Hotels	7	8
Totaal	237	214

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 2018	30 juni 2018
Triple net huurovereenkomsten	71%	73%
Andere huurovereenkomsten 0 - 10 jaar	19%	19%
Andere huurovereenkomsten > 10 jaar	10%	8%

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

Verdeling volgens looptijd van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 december 2018	30 juni 2018
≥ 15 jaar	89%	88%
< 15 jaar	11%	12%

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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	31/12/2018	30/06/2018
ZORGVASTGOED				159	86%	85%
	België			76	52%	54%
		Armonea		19	14%	15%
			Armonea NV	8	6%	7%
			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%	3%
			Eyckenborgh VZW	2	2%	2%
		Senior Living Group °		27	17%	18%
			Ennea Rustoord VZW	1	0%	0%
			Residentie Kasteelhof GCV	1	0%	0%
			Wielant -Futuro GCV	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	0%	0%
			Rustoord 't Hoge VZW	1	1%	1%
			Vinkenbosch VZW	1	1%	1%
			Residentie Sporenpark BVBA	1	1%	1%
			FDL Group GCV	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%	7%
			Château Chenois Gestion BVBA	3	2%	2%
			New Philip NV	3	1%	2%
			Parc Palace NV	1	1%	1%
			Progestimmob NV	1	1%	1%
			Résidence du Golf NV	1	1%	1%
		Vulpia		12	9%	9%
			Vulpia Vlaanderen VZW	10	8%	9%
			Vulpia Wallonie VZW	1	1%	1%
			Vulpia Brussel - Bruxelles VZW	1	1%	
		Time for Quality		1	0%	1%
			Service Flat Residenties VZW	1	0%	1%
		Andere		8	4%	4%
			Le Château de Tintagel BVBA	1	0%	0%
			Résidence Bois de la Pierre NV	1	0%	0%
			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%	1%
			Hof van Schoten BVBA	1	1%	0%

° Korian-groep.

°° Met AGO.

°°° Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

°°°° Onderhuurder van Residenz Management GmbH.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31/12/2018	30/06/2018
ZORGVASTGOED						
	Duitsland			41	19%	18%
		Armonea		1	1%	1%
			Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	1%	1%
		Orpea		5	3%	3%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	2%	2%
			Bonifatius Seniorendienst GmbH °°°	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH °°°	1	1%	1%
		Alloheim °°		4	2%	2%
			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		9	3%	3%
			Residenz Management GmbH & Seniorenresidenz Kalletal GmbH °°°°	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe °°°°	2	1%	1%
			Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	1%
			Residenz Management GmbH	3	0%	1%
		Volkssolidarität		1	0%	0%
			Volkssolidarität Südthüringen e.V.	1	0%	0%
		DRK Kreisverband Nordfriesland e.V.		1	0%	1%
			DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	0%	1%
		Vitanas		5	4%	4%
			Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	4%	4%
		EMVIA Beteiligungs GmbH		1	1%	1%
			Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	1%	1%
		Cosiq		2	1%	1%
			Cosiq GmbH	1	0%	0%
			Pflegeteam Odenwald GmbH	1	0%	0%
		Advita Pflegedienst		1	0%	0%
			Zusammen Zuhause GmbH	1	0%	0%
		Convivo		1	1%	1%
			Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	1%	1%
		Argentum		4	1%	0%
			Tannenhof Fachpflegeheime GmbH	4	1%	0%
		Azurit Rohr		4	1%	0%
			Azurit Rohr GmbH	4	1%	0%
		Andere		2	1%	1%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%

° Korian-groep.

°° Met AGO.

°°° Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

°°°° Onderhuurder van Residenz Management GmbH.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	31/12/2018	30/06/2018
ZORGVASTGOED						
	Nederland			42	15%	13%
		Compartijn		6	1%	1%
			Compartijn Exploitatie BV	6	1%	1%
		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%	1%
		Het Gouden Hart		4	1%	1%
			Het Gouden Hart Driebergen B.V.	1	0%	0%
			Het Gouden Hart Kampen B.V.	1	0%	1%
			Het Gouden Hart Leersum B.V.	1	0%	0%
			HGH Wonen I B.V.	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care		4	1%	1%
			Poort van Sachsen Weimar BV	1	0%	1%
			Villa Spes Nostra BV	1	0%	0%
			Stepping Stones Leusden BV	1	0%	0%
			Stepping Stones Zwolle BV	1	0%	0%
		Martha Flora		6	2%	2%
			Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
			Martha Flora Hilversum BV	1	1%	1%
			Bronovo Martha Flora BV	1	1%	1%
			Martha Flora Rotterdam BV	1	0%	0%
			Martha Flora Bosch en Duin BV	1	0%	0%
			Martha Flora/Wilgaerden Hoorn BV	1	0%	0%
		Vitalis		3	4%	4%
			Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	4%	4%
		Blueprint Group		8	3%	1%
			Residentie Mariëndaal Facilitair B.V.	1	1%	1%
			Zorghuis Smakt Facilitair B.V.	1	0%	0%
			Boeiend Huys Ouderenzorg B.V.	1	0%	0%
			European Care Residence Hotels and Resorts B.V.	4	2%	0%
			Ontzorg Wonen Nederland B.V.	1	1%	0%
		Stichting Oosterlengte		3	0%	1%
			Stichting Oosterlengte + meerdere huurders	2	0%	0%
			Stichting Oosterlengte	1	0%	0%
		Stichting Rendant		1	0%	0%
			Stichting Rendant	1	0%	0%
		Andere		3	1%	1%
			Stichting Zorggroep Noorderboog	1	1%	1%
			Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
			September Nijverdal B.V.	1	0%	0%
				7	4%	4%
HOTELS						
	België			7	4%	4%
		Martin's Hotels		2	3%	3%
			Martin's Brugge NV	1	1%	2%
			Martin's Hotels NV	1	1%	1%
		Different Hotel Group		4	1%	1%
			Different Hotels NV	4	1%	1%
		Andere		1	0%	0%
ANDERE HUURDERS					71	10%
	België			71	10%	11%
TOTAAL					237	100%

° Korian-groep.

°° Met AGO.

°°° Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

°°°° Onderhuurder van Residenz Management GmbH.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

2.8. Bruttorendement per sector²⁵ (in functie van de reële waarde)

Bruttorendement per sector (in functie van de reële waarde)	31 december 2018	30 juni 2018
Zorgvastgoed	5,6%	5,7%
Appartementsgebouwen	4,8%	5,1%
Hotels	6,3%	6,3%
Gemiddeld	5,6%	5,7%

2.9. Bezettingsgraad²⁶

2.9.1. Gemeubelde appartementsgebouwen

Bezettingsgraad (Gemeubelde appartementsgebouwen)	
December 2018	82,9%
December 2017	77,0%

2.9.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
December 2018	99,1%
December 2017	98,7%

²⁵ 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 2018 op jaarbasis en zonder BTW) / (reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill + meubelen).

²⁶ 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.



3. De vastgoedmarkt

3.1. De residentiële markt in België²⁷

Na de uitzonderlijke conjunctuur van de afgelopen 20 jaar en ondanks een groeivertraging in 2009 naar aanleiding van de crisis rond de subprime-hypotheek, bleef het Belgisch residentieel vastgoed in 2018 groei optekenen door de huidige gunstige context. Volgens de Notarisbarometer bedroeg de prijs van een normaal woonhuis in België gemiddeld 255.051 € in het vierde trimester van 2018 (4,4% meer dan tijdens dezelfde periode in 2017). De prijs van een appartement bedroeg 221.342 € (een stijging van 1,4%). In het vierde trimester van 2018 is het vastgoedtransactievolume gestegen met 2,4%.

Het volume van de Belgische huurmarkt bleef stabiel. De huurprijzen zijn echter gestegen door verschillende factoren. Enerzijds gebeurde er een indexatie van de huurprijzen, anderzijds hebben ook een schaarste op het vlak van huurpanden en een verbeterde kwaliteit van woningen (ten gevolge van renovaties en een sterke vooruitgang op de primaire markt) in sterke mate bijgedragen aan de stijging van de huurprijzen. Parallel met die trends en door een stijgende vraag, is het aantal sociale woningen dat beheerd wordt door de sociale verhuurkantoren (SVK) sterk toegenomen.

België heeft één van de hoogste niveaus op het vlak van eigen-woningbezit in Europa (meer dan 70%). In Vlaanderen ligt dat niveau zelfs nog hoger. Zoals in de meeste grootsteden, waar het merendeel van de woningen verhuurd wordt, ligt het percentage van eigenaars-bewoners in Brussel gevoelig lager (minder dan 50%).

Het brutorendement van Brussels vastgoed situeert zich tussen 2,5% en 5,0% voor de panden die zich in een goede staat bevinden. Buiten de hoofdstad, en met name in het Waalse gewest, liggen de brutorendementen licht hoger.

De huurprijzen liggen hoger voor het “gemeubeld” vastgoed. Vaak levert de eigenaar diverse diensten die in de verhuurprijs inbegrepen zijn (internet, tv, schoonmaak, wasserij, enz.). Na aftrek van de verschillende kosten voor de eigenaar en rekening houdend met een periode van leegstand, beheerkosten en het terugbrengen in verhuurstaat, komt men netto vaak op een gelijkaardig rendement uit in vergelijking met de klassieke- of “niet-gemeubelde” verhuur.

²⁷ Op 21 januari 2019 in het Frans opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, IP Belgium BVBA. Vertaling door Aedifica



3.2. De zorgvastgoedmarkt

3.2.1. België²⁸

In België is het aantal ROB- en RVT-bedden in de loop van de voorbije jaren gestaag gegroeid tot ca. 146.000 eenheden die verspreid liggen over het hele land. Op basis van de demografische vooruitzichten en de stijging van de levensverwachting, blijkt dat de verhoging van het aanbod nog steeds niet tegemoet komt aan de vraag. De verdeling van de bedden tussen de verschillende types van uitbaters is in de loop van de jaren relatief stabiel gebleven. In Vlaanderen beheert de publieke sector ca. 30% van de bedden, de non-profit-sector ca. 37% en de private sector de overige 33%. In Wallonië beheert de publieke sector ca. 29% van de bedden, de non-profit-sector ca. 21% en de private sector de overige 50%. In Brussel ligt het aantal bedden dat door de private sector beheerd wordt hoger (meer dan 60%). De professionalisering van de sector dwingt de private uitbaters ertoe zich te concentreren en te structureren, waardoor de drie grootste private spelers van het land (Armonea, Orpea en Korian via Senior Living Group) vandaag meer dan 23.000 bedden beheren (bijna 17% van het totale aantal bedden in België).

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

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

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

²⁸ Op 14 januari 2019 in het Frans opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Cushman & Wakefield Belgium NV. Vertaling door Aedifica.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

subsidiebeleid in een context waarbinnen de bevoegdheden voor gezondheidszorg voor ouderen na de zesde staatshervorming van de federale overheid naar de deelstaten overgeheveld werd.

Sinds 2012 werd er jaarlijks gemiddeld meer dan 200 miljoen € geïnvesteerd in de Belgische zorgvastgoedsector (in 2015 en 2016 zelfs ca. 300 miljoen €). Tijdens 2017 en 2018 bedroeg het investeringsvolume telkens ca. 150 miljoen €, maar door een gebrek aan transparantie in de communicatie over transacties kan men vermoeden dat de effectieve volumes eerder rond de 200 miljoen € liggen. De toenemende aantrekkingskracht van zorgvastgoedinvesteringen, de professionalisering van de uitbaters in de sector en de interestvoeten die nog steeds historisch laag zijn, hebben de voorbije jaren het rendementsniveau doen dalen. De initiële nettorendementen (op basis van triple net langetermijnovereenkomsten) die in 2011 en 2012 nog 6% bedroegen, zakken vandaag onder de 5%-drempel. In die context worden de vereisten inzake de kwaliteit, de polyvalentie en, meer algemeen, de duurzaamheid van investeringen steeds belangrijker. Met zulke rendementen vallen beoordelingsfouten immers niet goed te praten.

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3.2.2. Duitsland²⁹

Algemene tendensen

De Duitse zorgmarkt is een groeimarkt. Volgens het Statistisches Bundesamt telt Duitsland momenteel meer dan drie miljoen personen die zorgbehoevend zijn volgens de voorwaarden van de Duitse socialezekerheidswetgeving. Er wordt verwacht dat tijdens de komende jaren het aandeel van de zorgbehoevenden binnen de gehele bevolking significant zal toenemen. Volgens de meest recente gegevens van eind 2017 telt Duitsland ongeveer 82,8 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17,7 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar en van wie in totaal 3,4 miljoen personen zorgbehoevend zijn. Van die 3,4 miljoen zorgbehoevenden worden 2,59 miljoen personen (76%) thuis verzorgd, in de meeste gevallen gebeurt dat door familieleden (68%) of thuiszorgdiensten (32%). 818.000 zorgbehoevenden verblijven voltijds in woonzorgcentra. Tegen 2030 zouden er 3,5 miljoen personen zorgbehoevend zijn, maar er wordt verwacht dat het aantal familieleden dat op een informele manier zorg verstrekt, zal dalen. Dat is een gevolg van de ontwikkelingen binnen de demografische structuur van de samenleving, veranderende familiestructuren, grotere afstanden tussen de woningen van familieleden en een toename van het aantal werkende vrouwen van hogere leeftijd. De vergrijzing van de bevolking zal nog toenemen door de vergrijzing van de generatie babyboomers (geboren tussen 1956 en 1965) die 60 geworden zijn of 60 zullen worden in de komende jaren. Daardoor zal ook de specifieke huisvestingsbehoefte voor senioren in de komende decennia toenemen.

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

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

Investeringsmarkt

2018 was een uitstekend jaar voor de Duitse zorgvastgoedmarkt. Er werd ca. 2,1 miljard € geïnvesteerd in woonzorglocaties en rustoorden, wat 2,5 keer meer is ten opzichte van het investeringsvolume van vorig jaar (851 miljoen €).

In vergelijking met vorig jaar is het transactievolume van de binnenlandse investeerders met meer dan 1 miljard € gestegen tot ca. 1,4 miljard €. De internationale investeerders waren het actiefst in de eerste helft van het jaar, maar werden in de tweede helft voorbijgestoken door de Duitse investeerders. Met 734 miljoen € aan investeringen waren internationale partijen dus verantwoordelijk voor 35% van het totale transactievolume op de Duitse zorgvastgoedmarkt. De Belgische investeerders waren bijzonder actief en namen 23% van het totale transactievolume voor hun rekening, gevolgd door investeerders uit Luxemburg en Frankrijk (4%).

In de loop van het voorbije jaar daalde het initiële nettorendement lichtjes tot 4,75% aan het einde van 2018. Zorgvastgoed wordt in toenemende mate beschouwd als een duurzame en gangbare

²⁹ Op 4 januari 2019 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

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

activacategorie, waarvoor sporadisch al transacties geregistreerd worden met een rendement van minder dan 5%. Bovendien worden zorgvastgoedsites minder snel verouderd verklaard dankzij een hogere kwaliteit van de gebouwen in vergelijking met het verleden, waardoor de risicopremie voor zorgvastgoed als activacategorie gestaag daalt.

Ook tijdens het verdere verloop van het jaar zal het Duitse zorgvastgoed haar momentum niet verliezen dankzij de gunstige marktomstandigheden en de hoge behoefte aan investeringsmiddelen (zowel voor nieuwbouwprojecten als voor de renovatie van bestaande gebouwen). De demografische ontwikkelingen binnen de samenleving hebben een bijkomende cruciale invloed op de toenemende vraag naar zorgplaatsen en bijgevolg ook zorgvastgoed. Het gebrek aan bouwgrond en verplegend personeel zullen ervoor zorgen dat ook in de toekomst het aantal vrije bedden schaars blijft.

3.2.3. Nederland³⁰

Nederland heeft in 2019 een bevolkingsomvang van ca. 17,3 miljoen inwoners. De bevolkingsomvang zal volgens het Centraal Bureau van de Statistiek licht groeien tot 18,1 miljoen in 2040. Of de bevolkingsomvang daarna nog blijft groeien is onzeker. Zeker is dat het aantal ouderen in deze periode fors toeneemt. Van 3,1 miljoen 65-plussers tot 4,8 miljoen in 2040 (26% van de bevolking). En van 0,7 miljoen 80-plussers tot 2 miljoen in 2040 (11%). Zo'n 20% van deze groep heeft zorg nodig, ruim 5% heeft zware zorg nodig zoals die in een verpleeghuis wordt aangeboden. Dit zijn vooral mensen met een psychogeriatrische indicatie (dementie). Dat aantal zal volgens "Alzheimer Nederland" tot 2040 meer dan verdubbelen. Daarmee is de ouderenzorg in Nederland een 'groeimarkt' bij uitstek.

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

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

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

Gemiddeld beschikt een particuliere woonzorglocatie over ca. 20 wooneenheden. Dat is de kracht en het onderscheidingsvermogen ten opzichte van de verpleeghuizen en serviceflats met aantallen van 60 tot 200 bewoners. De verschillende particuliere woonzorglocaties worden uitgebaat door ca. 85 exploitanten. Daarbij valt op dat met name het aantal particuliere woonzorgaanbieders met meer dan 15 vestigingen in afgelopen jaren sterk is gestegen.

³⁰ Op 19 december 2018 in het Nederlands opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van DTZ Zadelhoff VOF.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

3.2.4. Verenigd Koninkrijk³¹

Het Verenigd Koninkrijk is een van de grootste markten in Europa en beschikt over interessante parameters voor investeringen in zorgvastgoed. Er wordt verwacht dat het aantal senioren in het VK aanzienlijk zal toenemen. Dat geldt in het bijzonder voor het aantal personen ouder dan 80 jaar, dat naar verwachting meer dan zal verdubbelen tegen 2050. Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal naar verwachting in de nabije toekomst de vraag naar zorgvastgoed gevoelig verhogen en biedt gunstige vooruitzichten voor de bezettingsgraden. Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de seniorenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vier grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 15% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 30 instaat voor 30%.

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

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

3.3. De hotelmarkt³²

De aanhoudende economische groei had duidelijk een positieve impact op de hotelindustrie in 2018, met een jaarstijging in RevPAR (Revenue Per Available Room) van 5,1% in Europa (op basis van gegevens van STR uit november 2018, cumulatief over het lopende jaar). De Brusselse hotelmarkt zelf is terug op kruissnelheid en boekt met een 12-maand gemiddelde bezettingsgraad van 73,7% en een RevPAR van 84 €, een stijging van respectievelijk 7,1% en 14,7% op jaarbasis in september 2018 (cijfers van "visit Brussels"). De stijging van de 12-maand gemiddelde prijs (114 €) is matiger met 6,9%. Eind 2017 (cijfers van IBSA) telt Brussel 177 hotels en 35.246 bedden waarvan 56% in het midden- tot hogere segment, wat coherent is met een markt die georiënteerd is op zaken en internationale politiek. Over een periode van vier jaar is het aantal kamers gestegen met 4%, enkel het vijfsterrensegment kende een terugval (onder andere door renovatiewerken). Rekening houdend met een omvangrijke pipeline in Brussel, zullen verouderde hotelgebouwen renovaties moeten uitvoeren om competitief te blijven met nieuwkomers die opdraven met differentiërende producten.

³¹ Door de acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 92 gebouwen op 1 februari 2019, heeft Aedifica het Verenigd Koninkrijk als vierde land aan haar portefeuille toegevoegd.

³² Op 14 januari 2019 in het Nederlands opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Deloitte Consulting & Advisory CVBA.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

De positieve trend is ook voelbaar in Vlaanderen, waar de cijfers van Toerisme Vlaanderen van september 2018 een stijging noteren in het aantal overnachtingen (cumulatief 12 maanden) van 6,6% op jaarbasis en waar vooral het aandeel van buitenlandse toeristen fors toegenomen is. Bij de Vlaamse kunststeden (laatste cijfers december 2017) boekt Brugge de grootste stijging met 14,7% op jaarbasis gevolgd door Gent (7,7%), Mechelen (6,9%), Leuven (5,0%) en Antwerpen (4,9%).

Airbnb kent ook in België een sterke groei, maar net zoals in andere Europese steden voeren de lokale overheden een strengere regelgeving in (onder andere door de invoering van een toeristenbelasting en een strenger toezicht op illegale Airbnb's).

De tendens van concepten op basis van beleving of unieke ervaring, is binnen de hotelindustrie in volle opmars. De gevestigde hotelketens lanceren nieuwe merken om het hoofd te bieden aan de nieuwkomers. Boetiek- en lifestyle-hotels die een compleet pakket kunnen aanbieden van zowel beleving, atmosfeer als F&B (food & beverages) zijn de winnaars. In de steden winnen de gemeenschappelijke ruimtes en het sociale aspect aan belang, zelfs als dat betekent dat de kamers kleiner worden.

De nieuwe ontwikkelingen en openingen spelen in op die trends. In 2017 zijn in Antwerpen bijvoorbeeld drie boetiek- en lifestyle-hotels geopend. Ook de "storytelling hotels" (gebouwen met een geschiedenis, een verhaal) passen in dat verhaal, zoals bijvoorbeeld Martin's Rentmeesterij in Bilzen (72 kamers – midden 2018), het viersterrenhotel dat deel uitmaakt van de Commanderie van Alden Biesen. In Gent opende het vernieuwde Pillows Grand Hotel Reylof haar deuren (157 kamers – 2018), een herenhuis in Louis XIV-stijl.

Het concept van korte/verlengde verblijven zien we ook verder evolueren. Martin's Hotels opende naast een driesterrenhotel ook een All Suites Apparthotel met vier sterren (103 kamers – 2018) in Louvain-La-Neuve. Cycas Hospitality kondigde onlangs haar eerste verlengd-verblijfsconcept in België aan (127 kamers – 2020, gelegen tussen de NAVO en Brussels Airport).

In het segment van budgethotels, voert B&B Hotels haar strategisch plan verder uit met de opening van vijftien hotels in de komende vijf jaar. In Brugge opende het Radisson Blu Hotel (109 kamers – eind 2018).

Het investeringsklimaat in vastgoed is gunstig. De hotelsector als investeringsklasse wint aan belang dankzij de stijging van het toerisme wereldwijd en de splitsing tussen de uitbaters van de hotels en de eigenaars van het hotelvastgoed. In het derde kwartaal van 2018 (cumulatief 12 maanden) bedroeg het investeringsvolume in Europa 22,7 miljard € (een stijging met 2,7% op jaarbasis volgens CBRE) waarvan 1,75 miljard € in de Benelux.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

4. Verslag van de waarderingdeskundigen³³

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 31 december 2018 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de zes waarderingdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid³⁴) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

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

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

Op basis van de zes schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 1.964.128.927 €³⁵ op 31 december 2018, waarvan 1.906.795.449 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie³⁶. De contractuele huurgelden bedragen 106.390.080 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,58%³⁷ 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 107.344.658 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,63%³⁸ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

³³ Het expertiseverlag is opgenomen met de goedkeuring van de Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, IP Belgium BVBA, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF en Savills Consultancy BV. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de zes bovenvermelde waarderingdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

³⁴ De "investeringswaarde" wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.

³⁵ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "II.A. Activa bestemd voor verkoop").

³⁶ 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.

³⁷ 5,57% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

³⁸ 5,62% 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

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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

Opinie van de Cushman & Wakefield Belgium NV³⁹:

De reële waarde op 31 december 2018 van het door Cushman & Wakefield Belgium NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 503.597.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁴⁰) op 516.513.500 €.

Christophe Ackermans
31 januari 2019

Opinie van Deloitte Consulting & Advisory CVBA³⁹:

De reële waarde op 31 december 2018 van het door Deloitte Consulting & Advisory CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 567.082.927 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁴⁰) op 581.260.000 €.

Frédéric Sohet en Patricia Lannoije
31 januari 2019

Opinie van IP Belgium BVBA³⁹:

De reële waarde op 31 december 2018 van het door IP Belgium BVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 215.439.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁴⁰) op 220.824.000 €.

Benoit Forgeur
31 januari 2019

³⁹ De waarderingsdeskundige heeft enkel een gedeelte van de portefeuille van Aedifica gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundige tekent enkel voor de juistheid van de cijfers van de door hem gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

⁴⁰ De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen de Belgische vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang de gewesten waar deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de “waarde kosten koper”. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Opinie van CBRE GmbH³⁹:

De reële waarde op 31 december 2018 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 354.080.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁴¹) op 379.326.288 €.

Sandro Höselbarth en Tim Schulte
31 januari 2019

Opinie van DTZ Zadelhoff VOF³⁹:

De reële waarde op 31 december 2018 van het door DTZ Zadelhoff VOF gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 272.230.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁴²) op 283.530.000 €.

Paul Smolenaers en Fabian Pouwelse
31 januari 2019

Opinie van Savills Consultancy BV³⁹:

De reële waarde op 31 december 2018 van het door Savills Consultancy BV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 51.700.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁴²) op 54.040.000 €.

Martijn Onderstal en Jochem van der Grinten
31 januari 2019

⁴¹ Voetnoot 40 is niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.

⁴² Voetnoot 40 is 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

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

V. Geconsolideerde verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2018	31/12/2017
I. Huurinkomsten		50.798	44.478
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		8	-27
Nettohuurresultaat		50.806	44.451
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		50	41
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		747	849
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-747	-849
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-598	-486
Vastgoedresultaat		50.258	44.006
IX. Technische kosten		-722	-708
X. Commerciële kosten		-218	-289
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-81	-91
XII. Beheerkosten vastgoed		-846	-557
XIII. Andere vastgoedkosten		-197	-126
Vastgoedkosten		-2.064	-1.771
Operationeel vastgoedresultaat		48.194	42.235
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-6.083	-5.023
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		24	-27
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		42.135	37.185
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-70	172
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen°		13.095	8.989
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-132	0
Operationeel resultaat		55.028	46.346
XX. Financiële opbrengsten		391	17
XXI. Netto-interestkosten		-7.542	-7.124
XXII. Andere financiële kosten		-1.483	-724
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	-187	-523
Financieel resultaat		-8.821	-8.354
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		0	0
Resultaat voor belastingen		46.207	37.992
XXV. Vennootschapsbelasting		-2.683	-1.568
XXVI. Exit taks°		-541	0
Belastingen		-3.224	-1.568
Nettoresultaat		42.983	36.424
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		4.215	0
Aandeelhouders van de groep		38.768	36.424
Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	2,12	2,03
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	2,12	2,03

° Wanneer de weergave van de exit taks in 2018 toegepast wordt op de cijfers van 2017 (op lijn "XXVI. Exit taks" in plaats van op lijn "XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen"), dan zou lijn "XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen" 6.407 k€ bedragen hebben in plaats van 8.989 k€ en lijn "XXVI. Exit taks" 2.582 k€ in plaats van 0 k€. Die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
I. Nettoresultaat	42.983	36.424
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	-1.810	519
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	7.472	277
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	48.645	37.220
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	4.215	0
Aandeelhouders van de groep	44.430	37.220

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	31/12/2018	30/06/2018
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		271	301
C. Vastgoedbeleggingen	6	1.958.909	1.736.463
D. Andere materiële vaste activa		2.242	2.569
E. Financiële vaste activa		39.649	1.888
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		0	0
Totaal vaste activa		2.002.927	1.743.077
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	6	5.220	4.070
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		10.592	7.518
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		597	446
F. Kas en kasequivalenten	8	7.184	10.589
G. Overlopende rekeningen		1.005	943
Totaal vlottende activa		24.598	23.566
TOTAAL ACTIVA		2.027.525	1.766.643



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichtingen	31/12/2018	30/06/2018
(x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	7	471.388	465.126
B. Uitgiftepremies		308.604	297.569
C. Reserves		139.111	107.097
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		175.838	153.582
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-44.746	-37.953
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-17.703	-16.436
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-18.991	-17.659
h. Reserve voor eigen aandelen		0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-3.824	-1.311
m. Andere reserves		6.918	-1.957
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		41.619	28.831
D. Nettoresultaat van het boekjaar		38.768	71.855
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		957.871	941.647
II. Minderheidsbelangen		62.724	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.020.595	941.647
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	8	767.021	716.927
a. Kredietinstellingen		752.043	716.927
c. Andere		14.978	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		39.518	37.599
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9	35.019	33.210
b. Andere	16	4.499	4.389
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		7.515	6.211
Totaal langlopende verplichtingen		814.054	760.737
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	8	163.256	22.830
a. Kredietinstellingen		63.256	22.830
c. Andere		100.000	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		25.062	37.303
a. Exit taks		2.672	8.818
b. Andere		22.390	28.485
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		4.557	4.126
Totaal kortlopende verplichtingen		192.875	64.259
TOTAAL VERPLICHTINGEN		1.006.929	824.996
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.027.524	1.766.643



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2018	31/12/2017
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		38.768	36.423
Minderheidsbelangen		4.215	0
Belastingen		2.683	1.568
Afschrijvingen		156	396
Waardeverminderingen		-9	15
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)		-13.095	-8.989
Gerealiseerde nettomeerwaarden		70	-172
Financieel resultaat		9.375	8.353
Depreciatie van goodwill		0	0
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-3.065	-74
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		-151	602
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		-62	256
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		-4.227	4.873
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		425	-1.210
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		35.083	42.041
Betaalde belastingen		-4.953	-1.275
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		30.130	40.766
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-34	-64
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-164.316	-60.198
Aanschaffingen van materiële vaste activa		235	-151
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-44.561	-23.786
Verkoop van vastgoedbeleggingen		64.986	2.679
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		-3	0
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-143.693	-81.520
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ^o		0	0
Verkoop van eigen aandelen		0	0
Dividend van het voorbije boekjaar		-28.206	-34.478
Nettovariatie van bankkredietlijnen		90.427	104.311
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen		99.696	-936
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)		-8.788	-7.779
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-13.030	-18.350
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-29.941	-3.237
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		110.158	39.531
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		-3.405	-1.223
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		10.589	8.135
Totale kasstroom van de periode		-3.405	-1.223
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar		7.184	6.912

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(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	Andere overdrachten en 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	36.424	-63.358	0	36.424
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	888.039	0	0	0	37.220	-34.478	0	890.781
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	888.039	0	0	0	37.220	-34.478	0	890.781



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

(x 1.000 €)	1/07/2018	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af- rondings- verschil	31/12/2018
Kapitaal	465.126	0	6.262	0	0	0	0	471.388
Uitgiftepremies	297.569	0	11.034	0	0	0	1	308.604
Reserves	107.097	0	0	0	5.663	26.354	-3	139.111
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	153.582	0	0	0	0	22.256	0	175.838
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-37.953	0	0	0	0	-6.792	-1	-44.746
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	-16.436	0	0	0	-1.256	-11	0	-17.703
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	0	0	0	0	-1.332	0	-18.991
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	-1.311	0	0	0	0	-2.513	0	-3.824
m. Andere reserves	-1.957	0	0	0	6.919	1.957	-1	6.918
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	28.831	0	0	0	0	12.789	-1	41.619
Resultaat van het boekjaar	71.855	0	0	0	38.768	-71.855	0	38.768
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	941.647	0	17.296	0	44.431	-45.501	-2	957.871
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	4.215	0	58.509	62.724
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	941.647	0	17.296	0	48.646	-45.501	58.507	1.020.595



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

6. Toelichtingen

6.1. Toelichting 1: algemene informatie

Aedifica NV (in de geconsolideerde verkorte financiële staten de “Vennootschap” of de “moedermaatschappij” genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht gekozen heeft (gereguleerde vastgoedvennootschap). De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 7 vermeld. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd:

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

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

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler wil profileren inzake investeringen in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder in huisvesting voor senioren. Het wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij recurrente 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 zorgvastgoedsector, met focus op huisvesting voor senioren; de Groep bezit op 31 december 2018 ook appartementsgebouwen en hotels die beide als niet-strategisch beschouwd worden en waarvoor een desinvesteringsprogramma loopt.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

De geconsolideerde verkorte financiële staten op 31 december 2018 werden door de raad van bestuur op 19 februari 2019 goedgekeurd voor publicatie op 20 februari 2019 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar jaarlijks financieel verslag 2017/2018 gepubliceerd heeft).

6.2. Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarrekening

De geconsolideerde verkorte financiële staten dekken de periode van 1 juli tot 31 december 2018. 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 2018, 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 2018, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS 39-norm niet relevant zijn voor de Groep. De geconsolideerde verkorte financiële staten zijn ook opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De geconsolideerde verkorte financiële staten zijn opgesteld in euro en worden in verkorte vorm voorgesteld in duizenden euro's, zoals toegestaan door de norm IAS 34. Ze moeten samen met de



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

jaarrekening gelezen worden, die werd afgesloten op 30 juni 2018 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018.

De geconsolideerde verkorte financiële 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 en passiva bestemd voor indekking of trading (in het bijzonder derivaten), en verkoopopties die werden 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 tijdspanne.

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

- Nieuwe IFRIC-interpretatie 22 “Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen”;
- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financiële instrumenten”;
- Nieuwe IFRS-norm 15 “Opbrengsten van contracten met klanten”;
- Wijziging van de IAS-norm 40 “Herclassificaties van vastgoedbeleggingen”;
- Wijziging van de IFRS-norm 2 “Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties”;
- Wijziging van de IFRS-norm 4 “Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten in combinatie met IFRS 4 Verzekeringscontracten”;
- Clarificatie van de IFRS-norm 15 “Opbrengsten van contracten met klanten”;
- Annual improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle gepubliceerd in december 2016.

De Groep bepaalt momenteel wat de gevolgen zouden kunnen zijn van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen. Voor Aedifica zijn de meest relevante aspecten van die wijzigingen de volgende:

- IFRS 9 “Financiële instrumenten”:

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en aangenomen door de Europese Unie in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 “Financiële Instrumenten: Opname en Waardering”.

Op basis van een analyse van Aedifica's situatie op 31 december 2018 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde verkorte financiële staten. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan geassocieerd laag kredietrisico, is de impact op de geconsolideerde verkorte financiële staten beperkt.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

- IFRS 15 “Opbrengsten uit contracten met klanten”:

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

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde verkorte staten van Aedifica zal hebben aangezien huurovereenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Aedifica vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-leasecomponenten die kunnen vervat zijn in een huurovereenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-huurcomponenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, is de impact op de geconsolideerde verkorte financiële staten beperkt.

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 2017/2018 (zie bladzijde 169 tot 173 van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018).

Die grondslagen werden consequent op alle voorgestelde boekjaren toegepast.

6.3. Toelichting 3: gesegmenteerde informatie

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

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

Die segmentatie is consistent met de organisatie van de Groep en de structuur van de interne rapportering.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

31 december 2018

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

31 december 2017

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	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)	36.443	3.437	2.461	-7	-99	42.235
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	36.311	3.422	2.429	-4.977	0	37.185
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitiemarge* (e)/(b)						84%
Operationele kosten* (e)-(b)						7.266
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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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

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

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt besproken op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 (hoofdstuk "marktrisico's").

Bovendien wordt erop gewezen dat de nieuwe IFRIC-interpretatie 21 "Heffingen" ervoor zorgt dat de belastingen die geboekt zijn onder de operationele kosten*, pas in het tweede semester van het boekjaar in rekening worden gebracht. Indien die belastingen in de tijd gespreid hadden kunnen worden, dan zou de exploitatiemarge* in het eerste semester van het boekjaar ca. 82% geweest zijn in plaats van 83%, zoals in toelichting 3 vermeld werd.

6.5. Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

Voor het eerste semester van het huidige boekjaar moeten er geen ongebruikelijke operationele elementen gemeld worden.

6.6. Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
Verwervingen	127.250	0	127.250
Verkoop	-14.728	0	-14.728
Geactiveerde interestlasten	0	482	482
Geactiveerde personeelskosten	0	85	85
Andere geactiveerde kosten	3.677	63.900	67.577
In exploitatie opgenomen	36.250	-36.250	0
Variatie van de reële waarde	25.226	-10.208	15.018
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	370	0	370
BOEKWAARDE OP 30/06/2018	1.701.280	35.183	1.736.463
BOEKWAARDE OP 1/07/2018	1.701.280	35.183	1.736.463
Verwervingen	154.474	0	154.474
Verkoop	-4.070	0	-4.070
Geactiveerde interestlasten	0	511	511
Geactiveerde personeelskosten	0	0	0
Andere geactiveerde kosten	1.536	58.050	59.586
In exploitatie opgenomen	26.297	-26.297	0
Variatie van de reële waarde	23.208	-10.113	13.095
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-1.150	0	-1.150
BOEKWAARDE OP 31/12/2018	1.901.575	57.334	1.958.909



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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 5.220 k€. Het betreft vastgoed in Nederland dat verkocht zal worden (appartementengebouw in Leiden).

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

VERWERVINGEN	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen [°]	Rechtspersonen-register	Verwerfings-datum ^{°°}	Wijze van integratie
		(in miljoen €)			
Aedifica Residenzen 1 GmbH	Zorgvastgoed	4	-	11/07/2018	Verwerving van aandelen
Sorghuys Tilburg	Zorgvastgoed	1	-	17/07/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Azurit Seniorenzentrum Sonneberg	Zorgvastgoed	9	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula I	Zorgvastgoed	4	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula II	Zorgvastgoed	2	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum	Zorgvastgoed	7	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Nieuw Heerenhage	Zorgvastgoed	2	-	26/09/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Verpleegcentrum Scheemda	Zorgvastgoed	1	-	27/09/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Haus Nobilis	Zorgvastgoed	8	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Alba	Zorgvastgoed	3	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Concolor	Zorgvastgoed	8	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Arche	Zorgvastgoed	1	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
De Statenhof	Zorgvastgoed	8	-	5/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
De Statenhof hoogbouw	Zorgvastgoed	5	-	5/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Residentie Sibelius	Zorgvastgoed	15	-	5/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Residentie Boldershof	Zorgvastgoed	6	-	5/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Residentie Verlien BVBA	Zorgvastgoed	20	0835.346.380	08/10/2018	Verwerving van aandelen
Residentie van de Vrede NV	Zorgvastgoed	14	0437.639.056	08/10/2018	Verwerving van aandelen
HGH Harderwijk	Zorgvastgoed	3	-	26/10/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Kening State	Zorgvastgoed	11	-	13/12/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Buitenheide BVBA	Zorgvastgoed	18	0821.165.673	14/12/2018	Verwerving van aandelen
Stepping Stones Zwolle	Zorgvastgoed	1	-	18/12/2019	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
TOTAAL		152			

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

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

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

VERKOPEN	Bedrijfssegment	Verkoopprijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Assistentiewoningen gelegen Jan Hammeneckerlaan 4-4A te 3200 Aarschot (België)	Zorgvastgoed	4	17/12/2018
TOTAAL		4	



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

6.7. Toelichting 7: kapitaal

Aedifica heeft op 20 november 2018 een kapitaalverhoging uitgevoerd van ca. 17 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) door de uitgifte van 240.597 nieuwe aandelen in het kader van het keuzedividend 2017/2018. De details van deze kapitaalverhoging worden beschreven in sectie 3.8.2 van het tussentijds beheersverslag.

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

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	17.975.820	474.342
Kapitaalverhogingen	225.009	5.937
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	18.200.829	480.280
Kapitaalverhoging van 20 november 2018	240.597	6.349
Situatie op 31 december 2018	18.441.426	486.628

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 31 december 2018, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 januari 2018)⁴³. 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 2018 worden toegelicht in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018. Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort en hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle Aedifica-aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

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

- 1) 374.000.000 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 74.800.000 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging,

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

⁴³ De kennisgevingen (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewetgeving ontvangen na 5 januari 2018.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

van Vennootschappen. Die toestemming wordt 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. Die kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Op 31 december 2018 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal 1) 279.131.589,63 € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, 2) 60.773.362,41 € voor elke andere vorm van kapitaalverhoging. Van het maximumbedrag van het toegestaan kapitaal (374.000.000 €) is nog 265.104.952,04 € beschikbaar om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen.

6.8. Toelichting 8: kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2018	30/06/2018
Langlopende financiële schulden	767.021	716.927
Bankinstellingen	752.043	716.927
Andere	14.978	0
Kortlopende financiële schulden	163.256	22.830
Bankinstellingen	63.256	22.830
Andere	100.000	0
TOTAAL	930.277	739.757

Op 31 december 2018 beschikt Aedifica over 1.287 miljoen € aan 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”), verleend door vijftien 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 Nord France Europe, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING, KBC Bank en Triodos Bank), een verzekeringsmaatschappij (Argenta Assuranties), een spaarbank (Argenta Spaarbank) en een coöperatieve bankgroep (Groupe BPCE).

- Aedifica kan 1.200 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, tegen een rentevoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 50 miljoen € met vaste rentevoet tussen 1,1% en 6,0%, en ten bedrage van 37 miljoen € met variabele rentevoet.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Daarnaast heeft Aedifica eind december 2018 in het kader van het thesauriebewijzenprogramma met verschillende looptijden dat eind juni 2018 werd opgestart, een private plaatsing voltooid ten bedrage van 15 miljoen € met een looptijd van 10 jaar aan een vaste rentevoet van 2,176%. Dat bedrag wordt vermeld onder de rubriek “Andere” van de “Langlopende financiële schulden”.

Op 31 december 2018 is het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma voor 100% in gebruik (100 miljoen €). Dat bedrag, dat integraal wordt gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen, wordt vermeld onder de rubriek “Andere” van de “Kortlopende financiële schulden”.

Bovendien werd er met het oog op de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk (aangekondigd in december 2018 en uitgevoerd in februari 2019, zie sectie 3.4.1 hierboven) een overbruggingskrediet afgesloten, dat op 31 december 2018 nog onbenut was. Dit overbruggingskrediet heeft een looptijd van 12 maanden en bestaat uit twee tranches van respectievelijk 180 miljoen € en 150 miljoen £.

Op 31 december 2018 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 dat verband zijn 12 van de 41 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden eruit als volgt (in miljoen €):

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2018/2019 :	3	3
- 2019/2020 :	55	55
- 2020/2021 :	89	89
- 2021/2022 :	171	76
- 2022/2023 :	205	75
- 2023/2024 :	256	146
- 2024/2025 :	336	251
- >2025/2026 :	<u>187</u>	<u>137</u>
Totaal op 31 december 2018	1.302	832
- Thesauriebewijzen (looptijd < 1 jaar) :		<u>100</u>
Totaal financiële schuld op 31 december 2018		932
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)	5,0	5,0

6.9. Toelichting 9: indekkingsinstrumenten

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

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk (aangekondigd eind december 2018 en voltooid in februari 2019) de Groep blootgesteld aan een risico op



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

wisselkoersschommelingen. Op 31 december 2018 heeft Aedifica de geraamde betaling van die acquisitie gedeeltelijk ingedekt door termijnaankopen van Britse ponden.

1. Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

1.1. Algemeen kader

Alle indekkingen ("interest rate swaps" of "IRS", caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Op vroeger onderhandelde derivaten wordt hedge accounting toegepast die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoet. In overeenstemming met wat gebruikelijk is in de sector, heeft Aedifica ervoor gekozen om geen hedge accounting meer toe te passen op derivaten die recent onderhandeld werden, zelfs niet wanneer ze aan die strikte criteria voldoen. Hedge accounting wordt ook niet toegepast op vroeger onderhandelde derivaten die niet aan die criteria voldoen. Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit valuation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2018	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS ^o	9.789	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.081
IRS ^o	24.829	31/07/2014	3	29	-	4,39	-9.619
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.980
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.358
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.626
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.566
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.278
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.672
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	0
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	3
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-1.875
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-2.728
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	2
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	2
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	39
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	203
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	52
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	202
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	277
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	-243
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	-266
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	-155
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	-176
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-578
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	-8
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	31
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	25
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	25
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	-	0,25	192
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	-	0,00	216
CAP	100.000	1/01/2019	3	3	-	0,00	423
TOTAAL	1.469.618						-31.518

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2018	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS°	9.686	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.018
IRS°	24.338	31/07/2014	3	29	-	4,39	-9.463
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.894
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.291
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.577
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.548
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.235
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.581
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	0
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	0
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-1.756
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-2.461
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	0
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	0
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	8
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	83
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	13
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	83
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	127
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	-585
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	-618
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	-417
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	-509
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-1.105
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	-135
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	-186
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	7
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	7
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	-	0,25	59
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	-	0,00	71
CAP	100.000	1/01/2019	3	3	-	0,00	179
IRS	3.792	8/10/2018	1	13	-	3,06	-639
CAP	50.000	4/05/2020	3	1	-	0,00	59
TOTAAL	1.522.816						-34.322

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

- lopende instrumenten: 198 miljoen €;
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 500 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 825 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-34.322 k€) wordt als volgt opgesplitst: 697 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 35.019 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (3.521 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap -37.843 k€.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	31/12/2018	30/06/2018
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-11.290	-16.418
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	-2.820	-3.551
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	999	2.703
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	5.976
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-13.111	-11.290

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 januari 2019 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-1.810 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2017/2018 (verlies van 11 k€) dat in 2017/2018 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2018 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt -33 k€ op 31 december 2018.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 562 k€ (30 juni 2018: verlies van 502 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de niet-lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging ten bedrage van 554 k€ (30 juni 2018: 831 k€). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek “II. H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting” van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 483 k€ (30 juni 2018: 821 k€).

1.4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2018 en 31 december 2018. Dat leidde tot een verlies van 1.149 k€, geboekt in de resultatenrekening, en tot een verlies van 1.256 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn “I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 1.944 k€ (30 juni 2018: 1.389 k€) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

worden want die derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de “mark-to-market” van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 994 k€ (30 juni 2018: 517 k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact van gelijkaardige grootte hebben op de resultatenrekening.

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

2.1. Algemeen kader

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica geen hedge accounting toepast en die een economische indekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het financiële risicobeheer dat in sectie 8 van het tussentijds beheersverslag hierboven beschreven wordt. De derivaten zijn van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. De tabel hieronder geeft een overzicht van de indekkingsinstrumenten.

TYPE	Contract-datum	Looptijd	Aankoop/ verkoop	Munt	Referentie- bedragen (x 1.000 £)	Aankoop/ verkoop	Munt	Tegen- waarde (x 1.000 €)	Wissel- koers	Reële waarde (x 1.000 €)
Termijncontract	21/12/2018	31/01/2019	Aankoop	GBP	33.000	Verkoop	EUR	36.461	0,9051	366
Termijncontract	21/12/2018	31/01/2019	Aankoop	GBP	33.000	Verkoop	EUR	36.481	0,9046	346
Termijncontract	21/12/2018	31/01/2019	Aankoop	GBP	32.000	Verkoop	EUR	35.395	0,9041	316
Termijncontract	21/12/2018	31/01/2019	Aankoop	GBP	32.000	Verkoop	EUR	35.364	0,9049	347
TOTAAL					130.000			143.702		1.376

De reële waarde van de wisselkoersindekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (+1.376 k€) wordt op de lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Het effect van de variaties in de reële waarde van de wisselkoersinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt +1.376 k€.

2.2. Gevoeligheid

De reële waarde van de instrumenten waarmee wisselkoersschommelingen worden ingedekt, is onderhevig aan de evolutie van de wisselkoersen op de financiële markten. De waardeinstijging van het Britse pond in de loop van december 2018 leidde tot een opbrengst van 1.376 k€ in de resultatenrekening op 31 december 2018.

Indien alle andere factoren gelijk blijven, dan zou een stijging van de wisselkoersen met 1% op de sluitingsdatum de resultatenrekening verhoogd hebben met 1.465 k€. Een daling van de wisselkoersen met 1% zou een negatieve impact van gelijkaardige omvang hebben gehad op de resultatenrekening.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

6.10. Toelichting 10: resultaat per aandeel

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

	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	38.768	36.424
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	18.255.720	17.975.805
Gewone EPS (in €)	2,12	2,03
Verwaterde EPS (in €)	2,12	2,03

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 op te volgen. De EPRA Earnings* staat in het geval van Aedifica gelijk aan het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van alleen de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (en de gerelateerde bewegingen van uitgestelde belastingen) en van de indekkingsinstrumenten.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	38.768	36.424
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.095	-8.989
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	70	-172
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	1.845	549
- Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	187	523
- Negative goodwill / depreciatie van goodwill	132	0
- Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	3.833	0
Afrondingsverschil	-1	1
EPRA Earnings*	31.739	28.336
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	18.255.720	17.975.805
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	1,74	1,58

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

6.11. Toelichting 11: nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 december 2018	30 juni 2018
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	53,92	51,18
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,98	-1,95
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2017/2018	51,94	49,24
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	18.441.426	18.200.829

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 53,68 € per aandeel op 30 juni 2018 (gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018) omvatte dus nog het dividend dat in november 2018 werd uitgekeerd en moet nu bijgevolg verminderd worden met 2,50 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2018 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2018. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 46 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2018 (18.200.829).

6.12. Toelichting 12: voorwaardelijke elementen en verplichtingen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen op 30 juni 2018 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 (pagina 199-203). 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 rustoord Pflgeteam Odenwald in Wald-Michelbach (Duitsland)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingswerken aan het rustoord Pflgeteam Odenwald in Wald-Michelbach te financieren voor een budget van ca. 2,5 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.2. Bouw van 3 zorgcampussen in Kaltenkirchen, Schwerin en Lübbecke (Duitsland)

Aedifica Invest NV heeft, in uitvoering van een samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (punt 1.21 van toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018), de aandelen verworven in een Duitse projectvennootschap (Projektgesellschaft Specht Gruppe Eins mbH, thans Aedifica Residenzen 1 GmbH). Aedifica Residenzen 1 GmbH heeft grondposities verworven in Kaltenkirchen, Schwerin en Lübbecke (de totale conventionele waarde van de gronden bedraagt ca. 4 miljoen €) en heeft zich ertoe verbonden om de bouw van drie nieuwe zorgcampussen in voormelde steden te financieren voor een budget van ca. 36 miljoen €. De gebouwen zullen worden uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.3. Bouw van zorgresidentie Sorghuys Tilburg in Berkel-Enschot (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Berkel-Enschot te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Blueprint Group, in samenwerking met Boeiend Huys Ouderenzorg. De werken zijn in uitvoering.

1.4. Bouw van site van huisvesting voor senioren Nieuw Heerenhage in Heerenveen (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft, in uitvoering van een samenwerkingsovereenkomst (punt 1.20 van toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018), de



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

grondpositie in Heerenveen verworven en heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe site van huisvesting voor senioren te financieren voor een budget van ca. 20 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Stichting Rendant. De werken zijn in uitvoering.

1.5. Bouw van verpleeghuis Verpleegcentrum Scheemda in Scheemda (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuw verpleeghuis in Scheemda te financieren voor een budget van ca. 4 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Stichting Oosterlengte. De werken zijn in uitvoering.

1.6. Uitbreiding van woonzorgcentrum Residentie van de Vrede in Evere (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum in Evere te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.7. Afwerking van zorgvastgoedsite De Statenhof in Leiden (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de afwerking van de zorgvastgoedsite in Leiden te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.8. Renovatie van zorgvastgoedsite Residentie Sibelius in Oss (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de renovatiewerken aan de zorgvastgoedsite in Oss te financieren voor een budget van ca. 9 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.9. Renovatie van zorgvastgoedsite Residentie Boldershof in Amersfoort (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de renovatiewerken aan de zorgvastgoedsite in Amersfoort te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.10. Bouw van zorgvastgoedsite Het Gouden Hart Harderwijk in Harderwijk (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgvastgoedsite in Harderwijk te financieren voor een budget van ca. 6,5 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door de groep Het Gouden Hart. De werken zijn in voorbereiding.

1.11. Acquisitie van rustoord Seniorenheim J.J. Kaendler in Meissen (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van een rustoord in Meissen. Het gebouw wordt uitgebaat door de Argentum-groep. De aankoopprijs bedraagt ca. 4 miljoen €.

1.12. Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Tharandt en Rabenau (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van twee zorgvastgoedsites (Seniorenwohnpark Hartha in Tharandt en Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde in Rabenau). De gebouwen worden uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De totale aankoopprijs bedraagt ca. 18 miljoen €.

1.13. Bouw van een zorgresidentie in Zwolle (Nederland)

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

1.14. Acquisitie van een zorgvastgoedportefeuille van 92 gebouwen in het Verenigd Koninkrijk

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van 92 woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk. De gebouwen worden uitgebaat door 14 gereputeerde uitbaters. De totale aankoopprijs bedraagt ca. 503 miljoen €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

1.15. Bouw van 4 zorgcampussen in Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp en Beverstedt (Duitsland)

Aedifica Invest NV heeft, in uitvoering van een samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (punt 1.21 van toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018), een overeenkomst gesloten (onder opschortende voorwaarden) voor de verwerving van de aandelen in een Duitse projectvennootschap (Projektgesellschaft Specht Gruppe Zwei mbH). Die projectvennootschap heeft zich ertoe verbonden om grondposities te verwerven in Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp en Beverstedt (de totale conventionele waarde van de gronden bedraagt ca. 6 miljoen €) en heeft zich ertoe verbonden om de bouw van vier nieuw zorgcampussen in voormelde steden te financieren voor een budget van ca. 66 miljoen €. De gebouwen zullen worden uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De werken zijn reeds in uitvoering door Specht Gruppe.

1.16. Reeds uitgevoerde verbintenissen

De hierna volgende verbintenissen die werden opgenomen in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018 werden verwezenlijkt tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar:

- de uitbreiding van woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk (België) werd voltooid (punt 1.5 van toelichting 45);
- de renovatie en uitbreiding van woonzorgcentrum Huize Lieve Moenssens in Dilsen-Stokkem (België) werden voltooid (punt 1.6 van toelichting 45);
- de renovatie en uitbreiding van woonzorgcentrum De Stichel in Vilvoorde (België) werden voltooid (punt 1.7 van toelichting 45);
- de bouw van zorgresidentie Huize Ter Beegden in Beegden (Nederland) werd voltooid (punt 1.22 van toelichting 45);
- de bouw van zorgresidentie Martha Flora Bosch en Duin in Bosch en Duin (Nederland) werd voltooid (punt 1.23 van toelichting 45);
- de bouw van zorgresidentie September Nijverdal in Nijverdal (Nederland) werd voltooid (punt 1.27 van toelichting 45);
- de acquisitie van vier sites van huisvesting voor senioren in Duitsland (Seniorenzentrum Sonneberg in Sonneberg, Seniorenzentrum Haus Cordula I en II in Rothenberg en Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum in Dornum) werd voltooid (punt 1.30 van toelichting 45). Ter herinnering, Aedifica zal nog een site van huisvesting voor senioren (in aanbouw) verwerven na voltooiing van de bouwwerken.

6.13. Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 23 oktober 2018 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2017/2018 goedgekeurd. Een brutodividend van 2,50 € werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend (totaal bedrag van 46 miljoen €) en werd uitbetaald vanaf 20 november 2018. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, bedroeg het nettodividend 2,125 €. De betalingsmodaliteiten van het dividend worden beschreven in sectie 3.8.2 van het tussentijds beheersverslag.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

6.14. Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2018 dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte financiële staten, met uitzondering van het volgende element:

- Op 1 februari 2019 heeft Aedifica een portefeuille van 92 woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk verworven, zoals aangekondigd in het persbericht van 21 december 2018 (zie sectie 3.4.1 van het tussentijds beheersverslag).

6.15. Toelichting 15: transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het directiecomité (1.555 k€ voor het eerste semester van het boekjaar 2018/2019; 1.429 k€ voor het eerste semester van het boekjaar 2017/2018).

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	1.416	1.298
Vergoedingen na uitdiensttreding	96	91
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	43	40
Totaal	1.555	1.429

6.16. Toelichting 16: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS en Aedifica Residenzen Nord GmbH in handen van derden (6% van het kapitaal) over te nemen indien die derden hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn "I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere".

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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 €)	31/12/2018	30/06/2018
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.901.575	1.701.280
+ Projectontwikkelingen	57.334	35.183
Vastgoedbeleggingen	1.958.909	1.736.463
+ Activa bestemd voor verkoop	5.220	4.070
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.964.129	1.740.533
- Projectontwikkelingen	-57.334	-35.183
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	1.906.795	1.705.350

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 te illustreren na eliminatie van de gevolgen van wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen. Het staat voor de huurinkomsten zonder wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
Huurinkomsten	50.798	44.478
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-7.476	-1.863
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	43.322	42.615

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 hierna 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 hierna staat aangegeven.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

31 december 2018

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

31 december 2017

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements- gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	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)	36.443	3.437	2.461	-7	-99	42.235
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	36.311	3.422	2.429	-4.977	0	37.185
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitiemarge* (e)/(b)						84%
Operationele kosten* (e)-(b)						7.266

^o 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 €)	31/12/2018	31/12/2017
XX. Financiële opbrengsten	391	17
XXI. Netto-interestkosten	-7.542	-7.124
XXII. Andere financiële kosten	-1.483	-724
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-8.634	-7.831



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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 €)	31/12/2018	31/12/2017
XXI. Netto-interestkosten	-7.542	-7.124
Tussentijdse interesten	511	193
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-14.756	-13.938
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-15.756	-14.316
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	811.878	659.026
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	1,8%	2,1%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* (b)/(c)	1,9%	2,2%

Toelichting 17.6: Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel*

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 €)	31/12/2018	30/06/2018
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	957.872	941.647
- Effect van de uitkering van het dividend 2017/2018	0	-45.502
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2017/2018	957.872	896.145
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	36.467	35.439
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	994.339	931.584

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

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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*	31/12/2018	31/12/2017
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	38.768	36.424
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-13.095	-8.989
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	70	-172
(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	132	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	187	523
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	1.845	549
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	3.833	0
Afrondingsverschil	-1	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	31.739	28.335
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	18.255.720	17.975.805
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	1,74	1,58



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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)	31/12/2018	30/06/2018
x 1.000 €		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	957.872	896.145
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,94	49,24
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	957.872	896.145
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	36.467	35.439
(v.a) Uitgestelde belastingen	7.515	6.211
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.001.854	937.795
Aantal aandelen	18.441.426	18.200.829
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	54,33	51,52

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2018 werden verminderd met 45.502 k€ (€2,50 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2018 (zie voetnoot 17 in sectie I.6.3 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2017/2018, dat werd uitgekeerd in november 2018 (zie toelichting 17.6).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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 moeder vennootschap” na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. Het wordt als volgt berekend:

EPRA Triple Net Asset Value* (NNNAV)	31/12/2018	30/06/2018
x 1.000 €		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	1.001.854	937.795
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-36.467	-35.439
(ii) Reële waarde van de schuld	-4.733	-6.866
(iii) Uitgestelde belastingen	-7.515	-6.211
EPRA NNNAV* (aandeelhouders van de groep)	953.139	889.279
Aantal aandelen	18.441.426	18.200.829
EPRA NNNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,68	48,86

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2018 werden verminderd met 45.502 k€ (€2,50 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2017/2018, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2018 (zie voetnoot 17 in sectie I.6.3 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2017/2018, dat werd uitgekeerd in november 2018 (zie toelichting 17.6).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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*	31/12/2018	31/12/2017
x 1.000 €		
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-8.663	-7.293
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	8	-27
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	50	41
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	-598	-486
<i>Technische kosten</i>	-722	-708
<i>Commerciële kosten</i>	-218	-289
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-81	-91
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-846	-557
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-197	-126
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-6.083	-5.023
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	24	-27
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-8.663	-7.293
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	81	91
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-8.582	-7.202
Brutohuurinkomsten (C)	50.798	44.478
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	17%	16%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	17%	16%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)	0	0

Aedifica activeert bepaalde projectmanagementkosten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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 2018.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse geconsolideerde balans ("de balans") van Aedifica NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen per 31 december 2018 nagekeken, alsmede van de bijhorende tussentijdse geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode van 6 maanden 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, 19 februari 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
Vennoot°
° Handelend in naam van een BVBA



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

Inhoudstafel

I.	Tussentijds beheersverslag	2
1.	Samenvatting van de activiteit van het 1 ^{ste} semester 2018/2019.....	2
2.	Inleiding	4
3.	Belangrijke gebeurtenissen	4
4.	Patrimonium op 31 december 2018	13
5.	Brutorendement per activiteitensector.....	15
6.	Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen	16
7.	Vooruitzichten	23
8.	Voornaamste risico's en onzekerheden	24
9.	Transacties met verbonden partijen	24
10.	Corporate governance	25
11.	Waarderingsdeskundigen	25
II.	EPRA	26
III.	Aedifica op de beurs.....	27
1.	Beurskoers en volume	27
2.	Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	29
3.	Aandeelhouderschap.....	30
4.	Financiële kalender	30
IV.	Vastgoedverslag	31
1.	Geconsolideerde vastgoedportefeuille	31
2.	Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie	37
3.	De vastgoedmarkt.....	42
4.	Verslag van de waarderingsdeskundigen	49
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).....	83
VI.	Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	84
VII.	Verklaring van de verantwoordelijke personen	84



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

20 februari 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 7u30 CET

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

Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Engels⁴⁴.

Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, Vennoot
Waarderingsdeskundigen	Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, IP Belgium BVBA, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF en Savills Consultancy BV
Maatschappelijk boekjaar	1 juli - 30 juni

Voor extra informatie gelieve u te wenden tot:

Stefaan Giels, CEO – info@aedifica.eu
Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu
Bob Boeckx, Copywriter Financial Communication – info@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – info@aedifica.eu



⁴⁴ De Nederlandstalige versie van dit document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.