

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

Naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de “Vennootschap”)

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur **1^{ste} kwartaal 2017/2018**

- **Huurinkomsten ten bedrage van 21,8 miljoen € op 30 september 2017, een stijging van 26% ten opzichte van 30 september 2016**
- **Vastgoedportefeuille* van 1,6 miljard € op 30 september 2017**
- **325 miljoen € aan gerealiseerde of aangekondigde investeringen sinds het begin van het boekjaar**
- **7 sites toegevoegd aan de portefeuille en 2 projecten in gebruik genomen in het segment van de huisvesting voor senioren tijdens dit kwartaal**
- **Zorgvastgoed vertegenwoordigt nu 82% van de portefeuille, ofwel 1.301 miljoen € verdeeld over 118 sites in drie landen:**
 - **905 miljoen € in België (73 sites)**
 - **219 miljoen € in Duitsland (23 sites)**
 - **177 miljoen € in Nederland (22 sites)**
- **Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar**
- **Schuldratio van 42,0% op 30 september 2017**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* van 2 miljoen € (+0,1%), opgenomen in de resultatenrekening sinds het begin van het boekjaar**
- **Aedifica heeft in september 2017 voor de derde keer op rij de “EPRA Gold Award” ontvangen voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2015/2016)**

* Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in deze tussentijdse verklaring zijn aangeduid met een asterisk (*). Noch de prestatie maatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald, noch de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 3 hierna.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2017

De strategie van Aedifica, die voornamelijk is gebaseerd op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa, blijft het vertrouwen van de markt genieten. Dat is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die van 76,37 € op 30 juni 2017 gestegen is tot 79,82 € op 29 september 2017.

Het eerste kwartaal van het boekjaar 2017/2018 werd gekenmerkt door de aankondiging van twee belangrijke samenwerkingsovereenkomsten, de ene voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland en de andere voor de bouw van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland, samen goed voor een totale investering van ongeveer 240 miljoen €. Bovendien realiseerde de Groep een reeks nieuwe investeringen in zowel België (een woonzorgcentrum in West-Vlaanderen), als Duitsland (een rustoord in de deelstaat Saksen-Anhalt) en Nederland (zorgresidenties in de provincies Gelderland, Utrecht, Zuid-Holland en Limburg), uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren. Een zevental sites werd zo aan het patrimonium van de Groep toegevoegd. Tijdens het eerste kwartaal werden ook een nieuwe zorgresidentie (in de provincie Overijssel in Nederland) en een assistentiewoningengebouw na renovatie (in de provincie Limburg in België) in gebruik genomen.

Sinds het begin van het boekjaar 2017/2018 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* met 57 miljoen € gestegen (hetzij +4%), om uit te komen op 1.584 miljoen € (tegenover 1.528 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Na 30 september 2017 heeft Aedifica nog de acquisitie van een site in Nederland gemeld (in de provincie Utrecht).

De acquisities die gerealiseerd of aangekondigd zijn sinds de kapitaalverhoging van 219 miljoen € van 28 maart 2017, staan opgelijst in een tabel in bijlage I en bedragen meer dan 400 miljoen €.

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet toont zich in een uitstekende huuromzet (ondersteund door een bezettingsgraad van 98,6%, met uitzondering van de gemeubelde appartementen die een bezettingsgraad van 73,9% optekenen) die 21,8 miljoen € bedraagt (stijging van 26%) op het einde van het eerste kwartaal (17,4 miljoen € een jaar eerder).

Op het einde van het eerste kwartaal presteert Aedifica beter dan de trimestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua EPRA Earnings*) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2017/2018, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 (sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag).

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 42,0% op 30 september 2017 (tegenover 40,8% op 30 juni 2017).

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België, Duitsland en Nederland wordt de toekomstige groei van de vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt per 30 september 2017 een gecumuleerd investeringsbudget van ca. 350 miljoen €. Dat bedrag zal binnen een periode van vier jaar geïnvesteerd worden (zie bijlage II). Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden.

Ten slotte worden er nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings in België

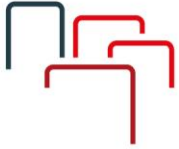
2.1.1. Acquisitie van een woonzorgcentrum in Oostende (provincie West-Vlaanderen)

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

2.2. Investerings in Duitsland

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

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

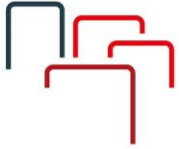
14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2.2. Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van zeventien rustoorden in Duitsland

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

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

Op 11 september 2017 meldde Aedifica een akkoord met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. Seniorenresidenz an den Kienfichten is gelegen in de nabijheid van het centrum van Dessau-Rosslau (83.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt) en ligt ingebed in een groot privépark. De site omvat een villa die in 2009 helemaal gerenoveerd werd, en een nieuwbouw die begin dit jaar werd opgeleverd. De site heeft een capaciteit van 88 eenheden, waarvan 62 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflegeheim", gesitueerd in de nieuwbouw), en waarvan 26 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg op aanvraag ("betreutes Wohnen", gesitueerd in de villa). Het akkoord voor de acquisitie van deze site door Aedifica NV is nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe in de herfst van 2017 vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de gebouwen zal verwerven. De conventionele



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

aanschaffingswaarde bedraagt ca. 6 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door Cosiq GmbH, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

2.3. Investerings in Nederland

2.3.1. Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Ede (provincie Gelderland)

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

2.3.2. Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw en acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

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

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

2.3.5. Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Beegden (provincie Limburg)

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.3.6. Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Rotterdam (provincie Zuid-Holland)

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

2.3.7. Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Bosch en Duin (provincie Utrecht)

Op 8 november 2017 meldde Aedifica de acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Nederland. Martha Flora Bosch en Duin is gelegen in Bosch en Duin, een groene, residentiële wijk in de gemeente Zeist (63.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 10 km van Utrecht. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2018 zal worden voltooid en die een capaciteit van 27 eenheden zal hebben. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door GREEN Real Estate, in samenwerking met Bogor Projectontwikkeling. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de sloop- en nieuwbouwwerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 7 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

2.4. Ingebruiknames na werken

2.4.1. Hasselt (provincie Limburg, België)

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

2.4.2. Deventer (provincie Overijssel, Nederland)

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.5. Verkoop

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

Het saldo van de te verkopen assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden in Aarschot bedraagt ca. 4 miljoen € en vertegenwoordigt het totaal van de activa bestemd voor verkoop op 30 september 2017.

2.6. Lopende projectontwikkelingen

Op 30 september 2017 zijn de bouwwerken van de volgende projecten in uitvoering:

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

2.7. Financiering

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

- november 2017: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis (30 miljoen €), die in juni 2018 zou vervallen en die vervangen werd door twee kredietlijnen met een nieuwe vervaldatum in 2025 (17 miljoen €) en 2026 (15 miljoen €);



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- november 2017: vervroegde herfinanciering en uitbreiding van een kredietlijn (12,2 miljoen €) verstrekt door KBC Bank NV, Niederlassung Deutschland, die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door twee kredietlijnen van elk 12,5 miljoen € met een nieuwe vervaldatum in 2024.

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

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2017/2018 :	5	5
- 2018/2019 :	118	98
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	90	90
- 2021/2022 :	167	105
- 2022/2023 :	160	62
- 2023/2024 :	156	106
- > 2024/2025 :	<u>134</u>	<u>110</u>
Totaal	910	656
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	4,6	4,3

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

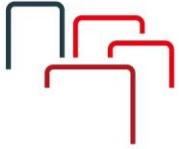
2.8. Andere gebeurtenissen

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

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

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

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, is één van de tien genomineerden om “Trends Manager van het Jaar 2017” te worden. De nominatie is een erkenning voor de internationale groei die Aedifica tijdens het voorbije jaar liet optekenen en haar langetermijnstrategie als pure-play zorgvastgoedinvesteerder. De “Trends Manager van het Jaar” wordt sinds 1985 jaarlijks gekozen door de lezers van Trends, Kanaal Z-kijkers en een professionele jury. De laureaat wordt bekendgemaakt op 9 januari 2018.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Omzet van het 1^{ste} kwartaal 2017/2018

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) stijgt en bedraagt 21,8 miljoen € voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar, hetzij +26% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. Deze geconsolideerde omzet is hoger dan het budget (d.w.z. de trimestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2017/2018, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017), dankzij de timing van de acquisities in verhouding tot wat gebudgetteerd was, maar ook dankzij de goede prestaties bij ongewijzigde portefeuille*.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2017	30 september 2016	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	18.177	13.579	+1,3%	+33,9%
Appartementsgebouwen	2.485	2.746	+1,4%	-9,5%
Hotels en andere	1.235	1.075	-0,7%	+14,9%
Intersectoraal	-49	-49		
Totaal	21.848	17.351	+1,2%	+25,9%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+33,9% of +1,3% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat 83% van de omzet genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen zijn gedaald als gevolg van de verkoop van een gebouw (Tervuren 13 in juni 2017) en de overheveling (op 1 juli 2017) van het gebouw Ring naar het segment "hotels en andere". Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de huurinkomsten van de appartementsgebouwen gestegen, en lichtjes hoger dan het budget.

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

- de huurinkomsten van de hotels zijn heel licht gedaald, zoals eerder al werd aangekondigd¹. Ze liggen in lijn met het budget;
- wat de andere gebouwen betreft, stijgen de huurinkomsten, rekening houdend met de hierboven vermelde overheveling van het gebouw Ring en ondanks de verkoop van het gebouw Royale 35 in maart 2017.

¹ Zie persbericht van 5 september 2017.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Patrimonium op 30 september 2017

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 57 miljoen € gestegen van 1.528 miljoen € tot 1.584 miljoen € (hetzij 1.600 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (van 4%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die tijdens het eerste kwartaal gerealiseerd werden (zie secties 2.1, 2.2 en 2.3 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.4 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+2,1 miljoen € of +0,1% over het eerste kwartaal). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +1,8 miljoen €, hetzij +0,1%;
- appartementsgebouwen: +0,2 miljoen €, hetzij +0,1%;
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +0,1%.

Op 30 september 2017 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 200 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 822.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 118 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 10.679 bewoners;
- 773 appartementen;
- en 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dat (in reële waarde):

- 82% huisvesting voor senioren;
- 13% appartementsgebouwen;
- 5% hotels en andere gebouwen.

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

- 75% in België waarvan:
 - 45% in Vlaanderen;
 - 20% in Brussel;
 - 10% in Wallonië;
- 14% in Duitsland; en
- 11% in Nederland.

De **bezettingsgraad² voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 95% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* vertegenwoordigt) haalt 98,6% op 30 september 2017, vergelijkbaar met het recordniveau dat bereikt werd bij de sluiting van het vorige boekjaar (98,7% op 30 juni 2017).

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (dat nog slechts 5% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 73,9% over het kwartaal. Dat is hoger dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het hele boekjaar 2016/2017 (73,5%) en dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het eerste kwartaal van het vorige boekjaar (69,4%).

De **globale bezettingsgraad**³ van de portefeuille bedraagt 99% op 30 september 2017.

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

³ Berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Brutorendement per activiteitensector

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

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,7%.

30 september 2017

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.300.558	203.365	80.386	1.584.309	16.055	1.600.364
Jaarlijkse contractuele huurgelden	74.862	10.034 °	5.185	90.081	-	-
Brutorendement (%) °°	5,8%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

30 juni 2017

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.244.461	215.205	68.009	1.527.675	17.174	1.544.849
Jaarlijkse contractuele huurgelden	71.372	10.702 °	4.451	86.525	-	-
Brutorendement (%) °°	5,7%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

30 september 2016

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie incl. activa bestemd voor verkoop*	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop*
Reële waarde	1.108.660	219.428	68.554	1.396.642	19.183	1.415.825
Jaarlijkse contractuele huurgelden	63.902	10.907 °	4.491	79.300	-	-
Brutorendement (%) °°	5,8%	4,9%	6,6%	5,7%	-	-

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2017

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 indekkingsinstrumenten⁴, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 52,04 € op 30 september 2017 (51,30 € per aandeel op 30 juni 2017).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 september 2017	30 juni 2017
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	52,04	51,30
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,91	-1,89
Nettoactief	50,13	49,40
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	17.975.820	17.975.820

7. Vooruitzichten

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

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

- De strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 910 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt gedurende het boekjaar. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 42,0% op 30 september 2017 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 september 2017 op ongeveer 350 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 333 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdspanne van vier jaar - zie bijlage II) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

⁴ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,91 € per aandeel op 30 september 2017 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 34 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Weekly table value” (op 10 november 2017 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 3^{de} grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2017/2018.

10. Corporate governance

10.1. Uitbreiding van het directiecomité

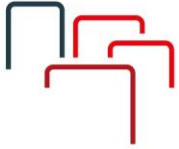
Op 28 september 2017 heeft de raad van bestuur van Aedifica aangekondigd dat het directiecomité van de Vennootschap wordt versterkt met twee nieuwe leden, om Aedifica's internationale groei te ondersteunen. Het gaat om de heer Charles-Antoine van Aelst, als Chief Investment Officer (CIO), en de heer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

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

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

10.2. Hernieuwing van mandaten

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



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

10.3. Benoeming van twee nieuwe bestuurders

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

10.4. Aftredende bestuurder

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

10.5. Comités

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

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

- a) Auditcomité:
 - Mevrouw Marleen Willekens
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
 - Mevrouw Katrien Kesteloot
Onafhankelijk bestuurder
 - De heer Serge Wibaut
Voorzitter van de raad van bestuur
Onafhankelijk bestuurder

- b) Benoemings- en bezoldigingscomité:
 - Mevrouw Elisabeth May-Roberti
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
 - De heer Jean Franken
Onafhankelijk bestuurder
 - De heer Luc Plasman
Onafhankelijk bestuurder



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

10.6. Hernieuwing van het mandaat van de commissaris

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

11. Financiële kalender⁵

Financiële kalender	
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2017	21/02/2018
Tussentijdse verklaring 31.03.2018	16/05/2018
Jaarlijks persbericht 30.06.2018	5/09/2018
Jaarlijks financieel verslag 2017/2018	September 2018
Gewone algemene vergadering 2018	26/10/2018

⁵ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 1,6 miljard € opgebouwd in België, in Duitsland en in Nederland.

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

De marktkapitalisatie bedroeg 1,5 miljard € op 31 oktober 2017.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

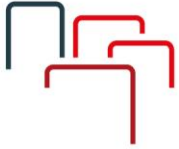
Bijlagen

1. Investerings sinds de kapitaalverhoging van maart 2017⁶

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelings- projecten	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Martha Flora Hilversum	Nederland	2	-	6	8
Villa Walgaerde ¹	Nederland	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	België	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Nederland	7	-	-	7
Huize Dennehof	Nederland	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	België	4	-	-	4
Op Haanven ¹	België	2	-	-	2
LTS	Nederland	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Nederland	2	-	4	6
Residentie Blaret	België	21	-	-	21
Oeverlanden	Nederland	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Duitsland	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Duitsland	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Nederland	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Nederland	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Duitsland	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Nederland	8	-	-	8
Villa Temporis (fase II) ¹	België	2	-	-	2
Molenenk ¹	Nederland	11	-	-	11
De Duinpieper ¹	België	10	-	2	12
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Duitsland	-	6	-	6
Martha Flora Den Haag	Nederland	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Nederland	0	-	4	5
Martha Flora Rotterdam ¹	Nederland	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Nederland	2	-	5	7
Totaal op 14 november 2017		125	6	287	418

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

⁶ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

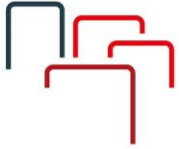
14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Projecten en renovaties in uitvoering op 30 september 2017 (in miljoen €)

Projecten of renovatie (in miljoen €)		Geraamd inv. bedrag	Uitgevoerd op 30/09/2017	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
I. Lopende projecten						
Genderstate/Petruspark/ Parc Imstenrade	Eindhoven (NL)/ Heerlen (NL)	2	1	1	2017/2018	Renovatie
Résidence Les Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Résidence l'Air du Temps	Chênée (BE)	7	4	3	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Het Gouden Hart van Leersum ¹	Leersum (NL)	4	0	3	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	4	0	4	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Martha Flora Hilversum ¹	Hilversum (NL)	7	3	4	2017/2018	Bouw van een zorgresidentie
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	1	3	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal-Elberfeld (DE)	3	0	3	2018/2019	Renovatie van een rustoord
LTS Winschoten ¹	Winschoten (NL)	11	2	9	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	0	3	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	0	4	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Huize Ter Beegden ¹	Beegden (NL)	4	0	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize De Compagnie ¹	Ede (NL)	7	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
't Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam (NL)	6	1	6	2019/2020	Bouw van een zorgresidentie
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Residenz Zehlendorf	Berlijn (DE)	5	0	5	2019/2020	Renovatie van een rustoord
De Duinpieper	Oostende (BE)	2	0	2	2020/2021	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
-	-	-	-	-	-	-
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel (BE)	0	0	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
An den Kienfichten	Dessau-Rosslau (DE)	7	0	7	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Mechelen	Mechelen (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisitie van een nieuw rustoord
Rendant (portefeuille)	Leeuwarden (NL)/ Heerenveen (NL)	40	0	40	2019/2020	Bouw van twee sites van huisvesting voor senioren
Specht Gruppe (portefeuille)	Duitsland	200	0	200	2019/2020	Bouw van zeventien rustoorden
TOTAAL		350	17	333		
Variatie van de reële waarde		-	-2	-		
Afrondingen		-	1	-		
Bedrag op de balans			16			

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, met name in sectie 2.3.

Van al deze projecten is reeds 99% voorverhuurd. Het totale investeringsbudget op 30 september 2017 (350 miljoen €) zal in speciën betaald worden.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

3.1. Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	30/09/2017	30/06/2017
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.579.869	1.523.235
+ Projectontwikkelingen	16.055	17.174
Vastgoedbeleggingen	1.595.924	1.540.409
+ Activa bestemd voor verkoop	4.440	4.440
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.600.364	1.544.849
- Projectontwikkelingen	-16.055	-17.174
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.584.309	1.527.675



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	30/09/2017	30/09/2016
Huurinkomsten	21.848	17.351
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-5.684	-1.374
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	16.164	15.977

3.3. Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

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

(x 1.000 €)	30/09/2017	30/06/2017
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	901.209	888.039
- Effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	0	0
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	34.295	34.055
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	935.504	922.094

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

3.4.1. EPRA NAV*

De EPRA NAV* is een prestatemaatstaf 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)	30 september 2017	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	901.209	888.039
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	50,13	49,40
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	901.209	888.039
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	34.295	34.055
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.109	3.098
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	938.613	925.192
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	17.975.820	17.975.820
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	52,22	51,47



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

14 november 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4.2. EPRA NNAV*

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

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30 september 2017	30 juni 2017
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	938.613	925.192
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-34.295	-34.055
(ii) Reële waarde van de schuld	-8.523	-8.523
(iii) Uitgestelde belastingen	-3.109	-3.098
EPRA NNAV* (aandeelhouders van de groep)	892.686	879.516
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	17.975.820	17.975.820
EPRA NNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	49,66	48,93