

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

2017/2018

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA IS EEN BELGISCHE BEURSGENOTEERDE VENNOOTSCHAP DIE ZICH ALS REFERENTIESPELER INZAKE INVESTERINGEN IN EUROPEES ZORGVASTGOED EN IN HET BIJZONDER DE HUISVESTING VOOR SENIOREN WIL PROFILEREN.

ZE WIL EEN EVENWICHTIGE PORTEFEUILLE OPBOUWEN WAARBIJ RECURRENTE INKOMSTEN SAMENGAAN MET EEN MEERWAARDEPOTENTIEEL.

AEDIFICA'S STRATEGIE BERUST HOOFDZAKELIJK OP DE DEMOGRAFISCHE GRONDSTROOM VAN DE BEVOLKINGSVERGRIJZING IN EUROPA EN DE SPECIFIEKE ZORG- EN HUISVESTINGBEHOEFTE DIE DAARUIT VOORTVLOEIEN.

DE ACTIVITEITEN VAN DE GROEP WORDEN HOOFDZAKELIJK UITGEOEFEND IN DE ZORGVASTGOEDSECTOR, MET FOCUS OP HUISVESTING VOOR SENIOREN; DE GROEP EXPLOITEERT OOK APPARTEMENTSgebouwen EN BEZIT HOTELS.

AEDIFICA IS SINDS 2006 GENOTEERD OP EURONEXT BRUSSELS (GEREGLEMENTEERDE MARKT).

AEDIFICA BIEDT DE INVESTEERDER EEN ALTERNATIEF VOOR RECHTSTREEKSE VASTGOEDINVESTERINGEN.



INHOUD

RISICOFACTOREN	2
1. Marktrisico's	2
2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica	4
3. Financiële risico's	6
4. Reglementaire risico's	9
5. Bedrijfsrisico's	10
6. Risico's verbonden aan de ondersteuningsprocessen	11
KERNCIJFERS 2017/2018	12
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	14
TIJDSLIJN	16
EVOLUTIE SINDS 2006	18
GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG	24
1. Strategie	27
2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2018	29
3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2018	46
4. Bestemming van het resultaat	52
5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)	52
6. Gebruik van financiële instrumenten	52
7. Transacties met verbonden partijen	52
8. Participaties	53
9. Onderzoek en ontwikkeling	54
10. Eigen aandelen	54
11. Vooruitzichten 2018/2019	54
12. Belangenconflicten	56
13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal	58
14. Sociale, ethische, leefmilieu- en maatschappelijke aspecten	58
15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	60
16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité	63
17. Corporate governance	63
EPRA	64
VASTGOEDVERSLAG	74
1. De vastgoedmarkt	76
2. Geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2018	82
3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2018	82
4. Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2018	89
5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen	98
6. Beheerteam	129
7. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen	130
AEDIFICA OP DE BEURS	132
1. Beurskoers en volume	135
2. Dividendbeleid	136
3. Aandeelhouderschap	136
4. Agenda van de aandeelhouder	137
VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE¹	138
1. Referentiecode	140
2. Interne controle en risicobeheer	140
3. Aandeelhoudersstructuur	144
4. Raad van bestuur en comités	144
5. Diversiteitsbeleid	152
6. Preventie van belangenconflicten	153
7. Evaluatieproces	154
8. Recht om aandelen te verwerven	155
9. Remuneratieverslag	155
JAARREKENING	158
PERMANENTE DOCUMENTEN	224
LEXICON	240

1. Dit hoofdstuk maakt deel uit van het geconsolideerde beheersverslag.

* 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 dit jaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatie maatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotale van de jaarrekening die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 57 van de geconsolideerde financiële staten hierna.

RISICOFACTOREN

AEDIFICA OEFENT HAAR ACTIVITEIT UIT IN EEN OMGEVING DIE VOORTDUREND IN EVOLUTIE IS EN DIE DUS BEPAALDE RISICO'S MET ZICH MEEBRENGT. DE CONCRETISERING VAN DIE RISICO'S KAN EEN ONGUNSTIGE INVLOED HEBBEN OP DE VENNOOTSCHAP, HAAR ACTIVITEIT, HAAR PERSPECTIEVEN, HAAR FINANCIËLE SITUATIE OF HAAR RESULTATEN. MET DIE RISICO'S MOET DUS IN HET KADER VAN EEN INVESTERINGSBESLISSING REKENING GEHOUDEN WORDEN.

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

De voornaamste risicofactoren waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door de effectieve leiders als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De lezers worden erop gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van informatie die gekend was op 4 september 2018. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie.

— Molenenk - Deventer - Nederland —



1. MARKTRISICO'S

1.1 Economisch risico

Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in vastgoed door de algemene economische conjunctuur wordt beïnvloed, zou de verslechtering van de voornaamste macro-economische indicatoren de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Aedifica negatief kunnen beïnvloeden. De activiteit van de Vennootschap ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien die zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen) als op de vraag naar huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor investeringen. De Vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of van faillissement van haar medecontractanten: dienstverleners, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz. Om die risico's te beperken, streeft Aedifica, binnen de klijlijnen van haar investeringsstrategie, naar een diversificatie van haar investeringen in functie van diverse "diversificatiethema's" (o.a. typologie van gebouwen, huurders, zorgmarktsegmenten, aanvangsrendementen, waarde-evolutie, alternatieve aanwendbaarheid, overheidsfinanciering, enz.). Sinds 2013 diversificeert ze haar investeringen ook vanuit geografisch perspectief (België, Duitsland, Nederland). De Vennootschap heeft eveneens bepaalde functies geïnternaliseerd die voordien uitbesteed werden (beheer van de gebouwen, project management); ze verzekert een strategisch toezicht en tracht de informatiestromen zo goed mogelijk te beheren om op risico's te kunnen anticiperen. Tot slot wordt erop gewezen dat het belangrijkste segment van het patrimonium, met name zorgvastgoed, de Groep uitzicht biedt op verdere groei. Dat komt omdat zorgvastgoed, in de landen waar Aedifica aanwezig is, een sector is waarvoor de vraag een stijgende trend vertoont, terwijl het aanbod de neiging vertoont te stagneren of trager te groeien door beperkingen in verschillende vormen die door overheidsinstanties worden opgelegd.

1.2 Risico's van de vastgoedmarkt

Het niveau van de huurprijzen, de huurleegstand en de waardering van de gebouwen wordt sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt inzake verkoop en verhuur van vastgoed. De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld, betreffen de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de



— Molenenk - Deventer - Nederland —

huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven, en betreffen eveneens het risico van minderwaarden bij eventuele verkopen. Ook zou een daling van het huurrendement kunnen voortvloeien uit een verhoging van de acquisitieprijzen.

Aedifica voorziet die risico's en voert daarom een investeringsbeleid dat aanvankelijk op België gefocust was, maar zowel vanuit een geografisch als een sectoraal oogpunt gediversifieerd werd. Sinds 2013 is Aedifica ook actief in de Duitse zorgvastgoedsector. Begin 2016 deed ze haar intrede op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt.

Elk van de submarkten waarin Aedifica investeert, richt zich tot verschillende soorten huurders en wordt getypeerd door eigen onderscheidende kenmerken (bijvoorbeeld op het vlak van regulering, huurcontracten van verschillende duur, financiering van de huurders, enz.). Gezien het grote aandeel van de huurinkomsten dat afkomstig is uit langetermijncontracten (met name, in België, onopzegbare huurovereenkomsten met een minimale duur van 27 jaar, de zogenaamde erfpachten), dat 88% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* op 30 juni 2018 vertegenwoordigt, bedraagt de gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 20 jaar. Daardoor beschikt Aedifica over een goed zicht op een groot deel van haar toekomstige inkomsten.

Aedifica wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het gewicht van elk gebouw in haar portefeuille tot een minimum beperkt blijft, en om het professionalisme van haar beheer en haar operationele marge* door schaalvoordelen te verbeteren. Om dat te bereiken, onderhoudt de Vennootschap nauwe betrekkingen met haar belangrijkste huurders; bovendien wordt ze in elk land geadviseerd door gekwalificeerde lokale experts.

1.3 Inflatierisico

Bij vaste rentevoeten wordt Aedifica beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten geïndexeerd worden (in België en Nederland: jaarlijks,

voornamelijk afhankelijk van de evolutie van de lokale consumptieprijzenindex of, in België, van de gezondheidsindex; in Duitsland is de indexeringsformule specifiek voor elk contract). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan geschat worden op 1,0 miljoen € op jaarbasis voor een variatie van de index met 100 basispunten.

In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie daarentegen tot een stijging van de reële rentevoeten en vormt dit een belangrijk risico dat wordt gekenmerkt door een verhoging van de financiële lasten, die sneller gebeurt dan de indexatie van de inkomsten. Aedifica heeft de nodige maatregelen getroffen om zich in te dekken tegen dat soort van risico's (zie 3.3 hierna).

In geval van negatieve inflatie stellen de meeste huurovereenkomsten een ondergrens vast op het niveau van de basishuur.

1.4 Risico van concentratie van operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren

Gezien het dynamisme van de grote groepen van operatoren die actief zijn in het zorgvastgoedsegment en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, vallen één of meerdere concentraties tussen twee of meer groepen die verbonden zijn met juridische entiteiten waarmee de Vennootschap huur- of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. Dat zou de diversificatiegraad van de Vennootschap potentieel kunnen beïnvloeden. Dergelijke concentraties hebben in het verleden al plaatsgevonden binnen de portefeuille van Aedifica. Dat resulteerde in een significante verbetering van de professionalisering van de betrokken operatoren. Die concentraties werden door de groei van Aedifica's portefeuille verwaterd. De gegevens van die exploitatiegroepen worden in het vastgoedverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag, en in toelichting 3 bij de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

Ter herinnering (zie jaarlijks financieel verslag 2015/2016): als gevolg van het samengaan van de groepen Armonea en Soprim@, twee Belgische operatoren op het vlak van

Aedifica voert een investeringsbeleid dat aanvankelijk op België gefocust was.

Sinds 2013 is Aedifica ook actief in de Duitse zorgvastgoedsector. Begin 2016 deed ze haar intrede op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt.

seniorenzorg, was ca. 21% van de geconsolideerde activa op 30 juni 2016 door Aedifica belegd in vastgoed dat ter beschikking gesteld wordt aan entiteiten van de groep Armonia. Dat percentage is nadien verminderd tot 15% (toestand op 30 juni 2018) dankzij het investeringsbeleid van de Vennootschap. Bovendien kan de Vennootschap bevestigen dat er op 30 juni 2018 en op 4 september 2018 geen enkele groep (verbonden met juridische entiteiten waarmee de Vennootschap huur- of erfpachtovereenkomsten heeft gesloten) de grens van 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap overschrijdt.

Tot slot wordt erop gewezen dat er tijdens het boekjaar 2017/2018 geen toenaderingen tussen huurders of overnames van exploitanten werden vastgesteld die een noemenswaardige invloed zouden hebben op de concentratiegraad van Aedifica's portefeuille.

2. RISICO'S GEKOPPELD AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN AEDIFICA

De raad van bestuur en de leden van het directiecomité van Aedifica zijn zich bewust van de risico's verbonden aan het beheer en de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en leggen zich daarom enkele strikte en duidelijke criteria op voor het verbeteren en optimaliseren van de gebouwen, het commerciële en technische beheer en de investeringen en desinvesteringen, met als doel de leegstand te beperken en de waarde van het patrimonium van Aedifica maximaal te doen stijgen.

Tot 31 juli 2013 was het patrimonium uitsluitend gevestigd in België en bestond het grotendeels uit onroerende goederen in exploitatie, gebruikt of bestemd voor bewoning. De samenstelling (aantal panden, bebouwde oppervlakte) en de verdeling ervan (per aard van de goederen, per activiteitssector, per geografische ligging) op 30 juni 2018 vindt de lezer terug in sectie 3.1 van het geconsolideerde beheersverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel rapport. Sinds 2013 is het patrimonium van de Vennootschap gedeeltelijk in Duitsland gelegen en sinds 2016 ook in Nederland.

Aedifica heeft daarnaast een ontwikkelingsportefeuille van een vijftigtal projecten (zie sectie 4.2. van het vastgoedverslag in dit jaarlijks financieel verslag). De vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikkelingsprojecten zijn samen weergegeven in de balans op lijn "I.C. Vastgoedbeleggingen" onder de vaste activa, en vastgoed dat te koop is aangeboden, is weergegeven op lijn "II.A. Activa bestemd voor verkoop" onder de vlottende activa.

2.1 Huurprijzen

Het gehele zakencijfer van Aedifica bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door de verhuring aan derden (particulieren, vennootschappen, uitbaters van woonzorgcentra en assistentiewoningen of van hotels). Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen dus mogelijk een negatieve

invloed op de resultaten hebben. Bovendien is Aedifica blootgesteld aan het risico van huurdervering verbonden aan het vertrek van huurders op een vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. Indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. Een somber economisch klimaat kan ook leiden tot heronderhandelingen van de lopende huurovereenkomsten, en met name tot huurkortingen op lopende contracten. Dat gebeurt om het niveau van de huur die de huurders betalen terug in evenwicht te brengen met de potentiële toekomstige inkomsten van die huurders en zo dus de duurzaamheid van de kasstromen die gegenereerd worden door de betreffende gebouwen in stand te houden ten behoeve van de Vennootschap. Echter, het is meestal niet mogelijk om de kosten van een gebouw evenredig aan eventuele lagere huuropbrengsten te verminderen. Dat kan de omzet en de kasstromen van de Vennootschap treffen.

Om die risico's te beperken, voert Aedifica een gediversifieerd investeringsbeleid, waarbij zowel vanuit geografisch oogpunt als inzake andere thema's naar diversificatie gestreefd wordt (zoals bijvoorbeeld het beoogde type huurders, de alternatieve aanwendbaarheid van gebouwen, de afhankelijkheid van overheidsfinanciering of de aard van de contracten). In het zorgvastgoedsegment investeert Aedifica bijvoorbeeld zowel in exploitatiegebonden zorggebouwen (zoals rustoorden) met contracten op lange termijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten in België) die worden gesloten met gespecialiseerde professionele uitbaters, als in gebouwen met appartementen die gericht zijn op senioren die zelfstandig willen wonen met zorg op aanvraag. Dergelijke diversificatie compenseert grotendeels de risico's die eigen zijn aan één bepaald type van investeringen.

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van het financieel in gebreke blijven van haar huurders. Bovendien is ze niet verzekerd in geval van dergelijke wanbetaling door de huurders. Om dat risico echter te beperken, heeft de Vennootschap zowel een procedure ingevoerd voor de opvolging van erfpachters en andere huurders op lange termijn, als voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Bovendien wordt in overeenstemming met de gangbare marktpraktijk en de wetgeving van de huurders een huurwaarborg geëist (onder de vorm van bankgaranties, geblokkeerde rekeningen of zelfs andere garanties).

Niettegenstaande het voorgaande bestaat het risico van huurdervering en kan het risico van huurleegstand in de toekomst stijgen. De toevoegingen aan de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen over het boekjaar bedragen minder dan 0,1 miljoen € op huurinkomsten ten bedrage van 92 miljoen €.

2.2 Beheer

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

Aedifica heeft daarom een interne beheersstructuur uitgebouwd:

- een commercieel en marketingteam staat in direct contact met de huurders en komt zoveel mogelijk tegemoet aan hun wensen en behoeften;
- de verschillende portfolio-, property- en projectmanagers van Aedifica staan dagelijks in contact met de vastgoedbeheerdiensten van de belangrijkste huurders van de Vennootschap, met name de exploitanten van de zorgvastgoedsites.

Het technische beheer van de gebouwen gebeurt door medewerkers van Aedifica. In bepaalde gevallen doet de Groep een beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht staan van haar property management team. Het administratief en boekhoudkundig beheer van de gebouwen is vrijwel helemaal geïnternaliseerd, en wordt (wat de appartementsgebouwen in België betreft) door het Property Accounting team van de Vennootschap uitgevoerd.

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

In het kader van het normale beheer van haar patrimonium is en kan de Vennootschap in de toekomst partij zijn bij juridische procedures. Er zijn geen hangende procedures waarvoor een provisie moest worden aangelegd om die procedures te dekken. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil, kan er niet worden uitgesloten dat daaruit verplichtingen voor de Vennootschap zullen ontstaan in de toekomst.

2.3 Kwaliteit en waardering van de gebouwen

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

In het zorgvastgoedsegment investeert Aedifica in langetermijncontracten met gespecialiseerde professionele uitbaters.

— Residentie Poortvelden - Aarschot - België —



44,3%

geconsolideerde
schuldratio op
30 juni 2018

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

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

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

Het risico op vernieling van de gebouwen ten gevolge van brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 1.616 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met uitsluiting van de grond), wat ca. 95% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* op 30 juni 2018 (met inbegrip van gronden) vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn gesloten door Aedifica of door de exploitanten, bijvoorbeeld in het kader van erfpachtovereenkomsten. Die polissen dekken eveneens de huurleegstand tijdens de heropbouw van het gebouw, maar sluiten sommige risico's uit (de vrijwillige daad van de verzekeringnemer, oorlogsrisico, nucleair risico, verborgen gebreken, slijtage, veroudering en asbest, enz.). De door Aedifica betaalde premies bedragen 110 k€.

De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals blijkt uit de driemaandelijks onafhankelijke expertises (toepassing van IAS 40). De informatie die van onafhankelijke waarderingsdeskundigen ontvangen wordt, staat toe om, indien nodig, snel de nodige corrigerende maatregelen te treffen om het hoofd te kunnen bieden aan een eventueel waardeverlies van een gebouw. Bovendien beschikt de Vennootschap over een Senior Valuation & Asset Manager die verantwoordelijk is voor de dagelijkse opvolging van de waardering van de gebouwen. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer 17 miljoen € op het nettoresultaat, van ongeveer 0,95 € op het nettoactief per aandeel en van ongeveer 0,4% op de schuldratio.

2.4 Onteigeningsrisico

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

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

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

3. FINANCIËLE RISICO'S

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht haar een permanente toegang tot krediet te verzekeren en het renterisico op te volgen en te minimaliseren.

3.1 Schuldstructuur

De schuldratio (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag. Op 30 juni 2018 bedraagt die 42,5% op statutair niveau en 44,3% op geconsolideerd niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt maandelijks opgevolgd in het kader van de boekhoudkundige afsluitingen en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject; de schuldratio wordt driemaandelijks gepubliceerd. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). De Vennootschap heeft in elk van haar vier laatste verrichtingsnota's (2010, 2012, 2015 en 2017) verklaard dat haar beleid op dit gebied erop gericht is op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55% te handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schulddispositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 11 miljoen € op 30 juni 2018.

Op 30 juni 2018 heeft Aedifica geen enkel Belgisch of Nederlands gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dat verband zijn, op 30 juni 2018, 12 van de 30 Duitse gebouwen in

hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheek mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed). Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering met betrekking tot goederen gelegen in Duitsland, bijkomende hypotheek zouden worden verstrekt.

3.2 Liquiditeitsrisico

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

Op 30 juni 2018 heeft Aedifica 742 miljoen € (2017: 615 miljoen €) op een totaal van 1.215 miljoen € van haar bevestigde kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, 473 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2018/2019 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2018 is uitgetrokken, wordt geraamd op 459 miljoen € over een periode van drie jaar, waaraan 23 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 12 juli (19 miljoen €) en 19 juli (4 miljoen €), alsook een hypothetische investering van 150 miljoen €. Dat brengt de totale netto-investering opgenomen in het financiële plan voor het boekjaar 2018/2019 op 400 miljoen €. Dat netto-investeringsbedrag bevat geen positieve kasstromen in verband met mogelijke desinvesteringen (met name de eventuele verkoop van aandelen in Immo NV).

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

Tevens loopt de Vennootschap een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ("convenanten") niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldratio die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond



— Pflorgeteam Odenwald - Wald-Michelbach - Duitsland —

van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in die contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ("cross-default" clausules). Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Aedifica ziet erop toe de evolutie van de financiële markten regelmatig op te volgen en haar financiële structuur op korte en lange termijn te optimaliseren, evenals de dekking van de eraan verbonden risico's (liquiditeits- en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, rekening houdend met de marktcondities. Binnen dat kader heeft Aedifica eind juni 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen en verhoogt dus niet het liquiditeitsrisico.

3.3 Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds

Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren.

bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Op 30 juni 2018 is 95% (82% op 30 juni 2017) van de bedragen die werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps).

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Die verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dat wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een indekking op langere termijn, in verhouding met haar investeringsvooruitzichten.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2018/2019 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 8,3 miljoen € (op 30 juni 2019) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 2,2 miljoen € bedragen.

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

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (posten van de balans getiteld "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.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"). Een sensibilliteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van "increased costs" clausules die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clausules laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen ten laste van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, o.a. indien die banken door hun toezichhoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisisen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben

— Bremerhaven I - Bremerhaven - Duitsland —



toegediend, geen enkele bank ooit een van die clauses heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep.

3.4 Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dat tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten. Aedifica kan niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

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

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

3.5 Wisselkoersrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone (met uitzondering van marginale kosten in USD). De financiering wordt volledig in euro uitgedrukt. Aedifica is derhalve niet onderhevig aan een significant wisselkoersrisico.

3.6 Risico van financiële budgettering en planning

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

Bovendien kan snel blijken dat eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn, aangezien de

omstandigheden kunnen evolueren. Ook berusten de financiële vooruitzichten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

4. REGLEMENTAIRE RISICO'S

De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmaar toenemende en complexere wetten en regels en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken. Dat geldt onder meer op boekhoudkundig vlak, op fiscaal vlak (bijvoorbeeld de bepalingen en omzendbrieven over de roerende voorheffing of de anti-misbruikbepalingen), op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten.

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden, waarbij meer bepaald rekening moet worden gehouden met nieuwe verplichtingen die daaruit kunnen voortvloeien voor de Vennootschap en haar huurders.

De Vennootschap beschikt over een juridisch team dat de nodige competenties heeft om toe te zien op de naleving van de regelgeving en om proactief vooruit te lopen op de evolutie van deze wetgeving. Ze doet ook geregeld een beroep op externe adviseurs.

4.1 Statuut

Sinds 17 oktober 2014 is de Vennootschap door de FSMA erkend als een «openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht», afgekort «openbare GVV» naar Belgisch recht. In haar hoedanigheid van openbare GVV, en met het oog op het behoud van dat statuut, is de Vennootschap (op enkelvoudige dan wel op geconsolideerde wijze) onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (hierna samen de «GVV-Wetgeving» genoemd), die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldratio, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

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

GVV- statuut

sinds 17 oktober 2014

Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest de Vennootschap het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van openbare GVV (zie ook onder punt 4.2 hierna). Bovendien wordt het verlies van de erkenning als openbare GVV in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dat statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap.

4.2 Fiscaal regime

Als openbare GVV geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal regime. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de openbare GVV (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen). In de mate dat de Vennootschap rechtstreeks onroerende goederen in het buitenland aanhoudt, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen. Ook de dochtervennootschappen van de Vennootschap in Duitsland, Luxemburg en Nederland zijn aan de aldaar toepasselijke gemeenrechtelijke vennootschapsbelasting onderworpen.

Vennootschappen – andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen – die door de Vennootschap werden of worden opgeslorpt, zijn een exit taks van 16,995% verschuldigd op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves (16,5% plus een crisisbijdrage van 3%). In 2018 en 2019 wordt de exit taks verlaagd tot 12,5% (plus een crisisbijdrage van 2%) en zal worden opgetrokken tot 15% vanaf 1 januari 2020. De exit taks wordt berekend volgens de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk moment kan worden gewijzigd. De "reële waarde" van vastgoed zoals bedoeld in die circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Die "reële waarde" verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals vermeld in de IFRS-balans van de Vennootschap. Aedifica is van oordeel dat ze alle punten in de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was, heeft nageleefd.

De roerende voorheffing op dividenden die vanaf 1 januari 2017 door Aedifica worden uitgekeerd, bedraagt 15%.

Op grond van de artikelen 171, 3° quater en 269, § 1, 3° WIB (ingevoerd door de artikelen 89, 90 en 91 uit de wet van 18 december 2016 die op 1 januari 2017 in werking zijn getreden), geldt er een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%) voor GVV's die ten minste 60% van hun vastgoed direct of indirect investeren in onroerend goed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische

Ruimte bevindt en uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor zorgenheden en aan gezondheidszorg aangepaste huisvesting. De aandeelhouders van Aedifica genieten dus sinds 1 januari 2017 van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in zorgvastgoed, in het bijzonder de sector van huisvesting voor senioren; de modaliteiten van het te leveren bewijs van de hierboven vermelde voorwaarden moeten nog worden vastgelegd in een koninklijk besluit.

Daarnaast omvatten de reglementaire risico's de gevolgen van de door de wetgever genomen of beoogde maatregelen, in het bijzonder inzake de belastingen.

Bovendien, bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de Vennootschap van de wet van 12 mei 2014 en/of van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 veronderstelt, zou de Vennootschap het voordeel van haar specifiek fiscaal regime verliezen. De Vennootschap beschouwt dat risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen. Bovendien wordt het verlies van de erkenning over het algemeen beschouwd als een geval van vervroegde terugbetaling van de bankkredieten.

Hoewel Aedifica een GVV is, blijft ze onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen. De uitkeerbare reserves van Aedifica, volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (waarmee de reserves bedoeld worden die volgens de wet en de statuten kunnen worden uitgekeerd), bedragen 24 miljoen € op 30 juni 2018 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

Wat de Nederlandse activiteiten betreft (die over de Nederlandse 100%-dochtervennootschap Aedifica Nederland BV lopen), beoogt de Groep een fiscaal transparant regime als Fiscale Beleggingsinstelling ("FBI"). Uit voorzichtigheidsoverwegingen heeft de Groep de fiscale lasten met betrekking tot het niet bekomen van een FBI-statuut volledig ten laste genomen in het resultaat. In tussentijd blijft Aedifica, bijgestaan door externe consultants, ijveren voor het bekomen van het FBI-statuut, wat een positief effect zal hebben op de resultaten van de Groep. Daarenboven werd bij de recente Nederlandse regeringsvorming in het regeerakkoord een voorstel opgenomen om in de toekomst het statuut van FBI voor vastgoedvennootschappen te schrappen.

5. BEDRIJFSRISICO'S

5.1 Risico van het beheer van de groei

De constante groei van de Vennootschap zou tot een schaarste van de beschikbare financiering kunnen leiden (hetzij in de vorm van eigen vermogen, hetzij in de vorm van schulden). Om dat risico tegen te gaan, ontwikkelt de Vennootschap een steeds ruimer netwerk van feitelijke en potentiële aanbieders van financiële middelen. Daarnaast zou het groei ritme een operationeel risico kunnen veroorzaken, bijvoorbeeld wanneer de kosten sneller toenemen

dan de inkomsten, wanneer er vergissingen of uitvoeringsproblemen plaatsvinden, wanneer er tekortkomingen zijn in de follow-up van acquisities ("post-closing") of wanneer de groeiende informatiestroom niet adequaat beheerd wordt. Om die risico's tegen te gaan, werkt Aedifica op regelmatige basis ook haar procedures en haar informatiesysteem bij; ze komt tegemoet aan de uitdagingen die haar groei en haar internationale karakter met zich meebrengen door haar procedures verder te formaliseren, zonder afbreuk te doen aan haar uitvoeringsflexibiliteit en –wendbaarheid. Daarnaast breidt de Vennootschap haar team uit met personen die over een gespecialiseerd profiel beschikken.

5.2 Risico op nulgroei

Ook een gebrek aan groei vormt een risico voor een onderneming als Aedifica; dat zou de verwachtingen van de beurs kunnen schokken, een vertrouwensbreuk met de partners van de Vennootschap kunnen uitlokken of de toegang tot kapitaal kunnen bemoeilijken. De Vennootschap toont echter een sterke wil om haar zin voor dynamiek en ondernemerschap te handhaven, en de sleutelfiguren van het team breiden permanent hun netwerk uit om op de hoogte te blijven van wat er zich op de markt afspeelt en om alle interessante opportuniteiten te bestuderen.

5.3 Risico's verbonden aan de internationalisering van de Groep

De internationalisering van de activiteiten van de Groep, die gestart is in 2013 (eerste investeringen in Duitsland) en versnelde in 2016 (eerste investeringen in Nederland), zou nieuwe risico's met zich mee kunnen brengen, met betrekking tot de toenemende complexiteit van het beheer van de dagelijkse activiteiten van de Groep (specifieke kenmerken van elke buitenlandse markt, culturele barrières, taalbarrières, enz.) en de accumulatie van de reglementaire risico's in de verschillende landen. De Vennootschap zorgt er echter voor dat er een beroep wordt gedaan op lokale experts die ondersteuning bieden in haar internationale ontwikkeling, en implementeert de nodige structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen (zoals de oprichting van lokale management-teams).

5.4 Reputatierisico's

Reputatie speelt een sleutelrol voor een beursgenoteerde groep in volle groei. Mocht de reputatie van de Groep schade ondervinden, dan zou dat haar groeiperspectieven kunnen aantasten en de toegang tot kapitaal kunnen bemoeilijken. Dankzij haar "track record" van meer dan tien jaar, geniet de Groep momenteel een excellente reputatie en blijft ze in contact met verschillende stakeholders om haar reputatie te behouden.

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

Een discrepantie tussen de verwachtingen van de beursmarkt en de prestaties van de Groep zou de perspectieven van de Groep kunnen aantasten en bijgevolg een

verlies van vertrouwen kunnen veroorzaken bij de financiële analisten en investeerders. Het bestuur van de Groep streeft ernaar dat soort situaties te vermijden.

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

6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ONDERSTEUNINGSPROCESSEN

6.1 Rapporteringsrisico's

Nalatigheden op het vlak van rapportering zouden de feitelijke kunnen ondermijnen van de informatie die de besluitvormers ter beschikking hebben. Daarom heeft de Groep een adequaat intern en extern rapporteringsproces ontwikkeld, met trapsgewijze controles op verschillende niveaus, zowel intern (personeelsleden, directiecomité, auditcomité en raad van bestuur) als extern (audit).

6.2 Risico's verbonden aan informatica

Informatica vormt een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming met een omvang als die van Aedifica. Een verlies of onbeschikbaarheid van gegevens zou een verstoring van de commerciële activiteiten (voornamelijk voor het segment van appartementsgebouwen, waar de opvolging van het komen en gaan van huurders het belangrijkste is), een verstoring van de investeringsactiviteiten en/of een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces kunnen veroorzaken. Het beheer van de informatica-infrastructuur (hardware en software), de beveiliging van de toegang tot gegevens en het bewaren van die gegevens werd aan een externe partner toevertrouwd op basis van een "service level agreement"; daarnaast wordt de verantwoordelijkheid voor elke technologische toepassing in gebruik toegekend aan één van de werknemers van de Vennootschap.

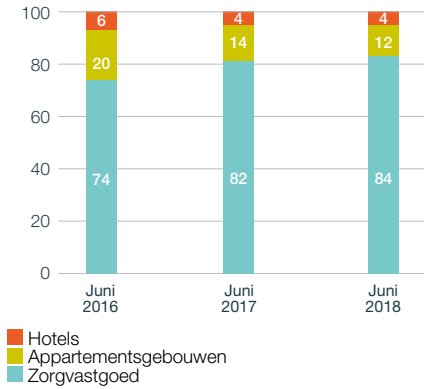
6.3 Risico's verbonden aan leden van het team

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

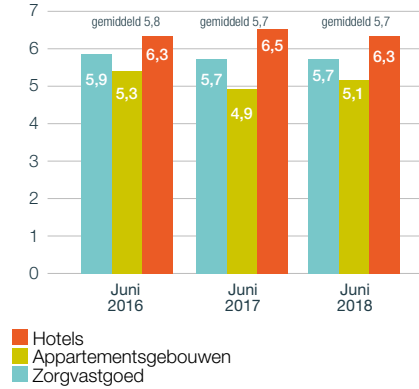
Daarom heeft de Vennootschap een human-resourcesbeleid ontwikkeld dat erop gericht is om de sleutelfiguren van het team in de mate van het mogelijke binnen het bedrijf te houden, en heeft ze enkele overlappende functies voorzien ("back-ups"). Bovendien voert de Vennootschap een proactief recruiteringsbeleid, dat tijdens de voorbije boekjaren aanleiding gaf tot de creatie van verschillende nieuwe functies.

KERNCIJFERS 2017/2018

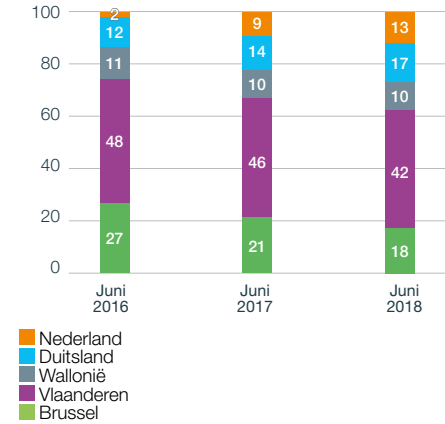
**Spreiding per activiteitensector
in reële waarde (%)**



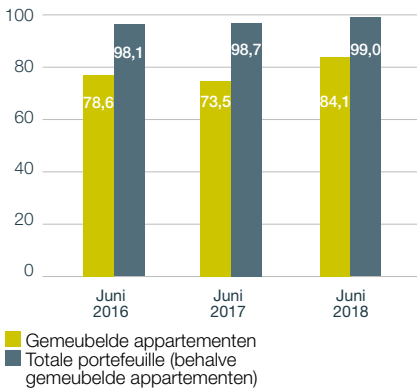
**Brutorendement per activiteitensector
in reële waarde¹ (%)**



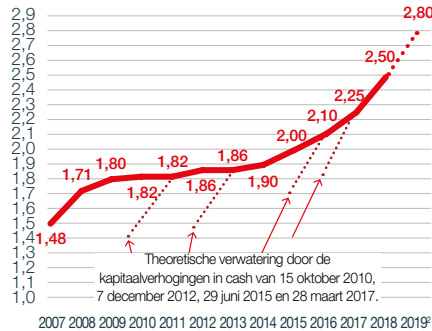
**Geografische spreiding
in reële waarde (%)**



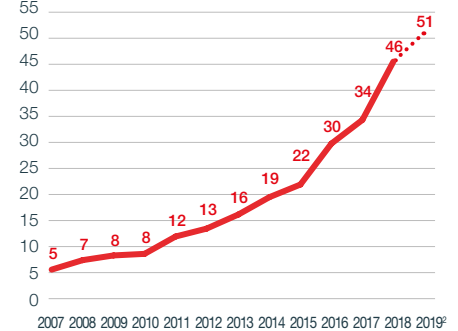
Bezettingsgraad (%)



Brutodividend (€/aandeel)



Uitgekeerde dividenden (in miljoen €)



1,7 miljard €

reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*

2,50 €/aandeel

voorgesteld brutodividend voor 2017/2018, wat een statutaire pay-out ratio van 82% inhoudt

20 jaar

gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten, wat een goed zicht geeft op de toekomstige inkomsten

1. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingdeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de zorgvastgoedsector is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België en (veelal ook) Nederland namelijk 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, aangezien sommige kosten ten laste zijn van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).

2. Vooruitzichten (zie sectie 11 van het geconsolideerd beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag).

Patrimonium (x1.000 €)	30 juni 2018	30 juni 2017
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.705.350	1.527.675
Projectontwikkelingen	35.183	17.174
Totaal van vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.740.533	1.544.849

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2018	30 juni 2017
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2016/2017 ¹ vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	53,68	49,38
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,95	-1,89
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2016/2017¹	51,74	47,48

1. Zie toelichting 57.6.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)	30 juni 2018	30 juni 2017
Huurinkomsten	91.677	78.983
Met verhuur verbonden kosten	-80	-48
Nettohuurresultaat	91.597	78.935
Operationele kosten*	-14.322	-13.158
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	77.275	65.777
Exploitiemarge* (%)	84	83
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-15.319	-16.538
Belastingen	-3.553	-1.275
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Noemer (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* per aandeel (€/aandeel)	3,25	3,15
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.157	5.119
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	15.018	10.357
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	789	1.459
Negatieve goodwill/depreciatie voor goodwill	-344	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	146	-1.541
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	71.855	63.358
Noemer (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,99	4,16

Geconsolideerde balans (x1.000 €)	30 juni 2018	30 juni 2017
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.740.533	1.544.849
Andere activa opgenomen in de schuldratio	24.418	22.566
Andere activa	1.692	2.707
Totaal activa	1.766.643	1.570.122
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	977.086	922.094
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-35.439	-34.055
Eigen vermogen	941.647	888.039
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	781.449	639.077
Andere verplichtingen	43.547	43.006
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.766.643	1.570.122
Schuldratio (%)	44,3	40,8

Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem	30 juni 2018	30 juni 2017
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,25	3,15
EPRA NAV* (in €/aandeel)	54,02	51,47
EPRA NNAV* (in €/aandeel)	51,36	48,93
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,2	5,2
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2	5,2
EPRA Vacancy Rate (in %)	1	1
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	16	17
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	16	17

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

De strategie van Aedifica, die voornamelijk gebaseerd is op de demografische grondstroom van de bevolkingsvergroting in Europa, blijft het vertrouwen van de markt genieten. Dat is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die tijdens het boekjaar van 76,37 € op 30 juni 2017 gestegen is tot 78,10 € op 30 juni 2018. Op basis van de beurskoers op 30 juni 2018 kent het Aedifica-aandeel een premie van 45% tegenover het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekingsinstrumenten*, of een premie van 51% tegenover het nettoactief per aandeel.

Twee aspecten vormden de rode draad doorheen het boekjaar 2017/2018:

- De uitbreiding van de internationale zorgvastgoedportefeuille van de Groep heeft zich onverminderd doorgezet, zowel in Duitsland als in Nederland. Aedifica was niet alleen de meest actieve private investeerder in Nederlands zorgvastgoed in 2017 (volgens een studie van CBRE, gepubliceerd op 31 januari 2018), maar heeft in juni bovendien ook de Duitse "Investor des Jahres 2018"-award ontvangen op de vakbeurs Altenheim Expo in Berlijn. Die twee vermeldingen illustreren perfect de talrijke investeringen die snel volgden op de

kapitaalverhoging van 219 miljoen € die met succes werd afgerond in maart 2017. De investeringen die tijdens het boekjaar in Duitsland, Nederland en België gerealiseerd werden (25 sites in totaal), hebben Aedifica's zorgvastgoedportefeuille doen groeien tot 135 sites met een capaciteit van meer dan 11.000 bewoners (op 30 juni 2018). Bovendien beschikte Aedifica aan het einde van het boekjaar over een recordniveau van 459 miljoen € aan bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden, uitsluitend in het zorgvastgoedsegment.

- In mei 2018 heeft Aedifica een principsovereenkomst ondertekend met een strategische partner die op termijn de controle zal verwerven over Immo NV, de dochtervennootschap waarin binnenkort de bedrijfstaking "appartementengebouwen" zal worden ingebracht. Die verkoop kadert volledig in de strategische ontwikkeling van de Groep als "pure-play" zorgvastgoedinvesteerder en laat toe om het vrijgemaakte kapitaal te herinvesteren om verdere groei in Aedifica's kernactiviteit te realiseren.

Wat de evolutie van Aedifica's vastgoedportefeuille betreft, is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* tijdens het afgelopen boekjaar gestegen met 178 miljoen € (hetzij +12%), om uit te komen op 1.705 miljoen €

— Stefaan Gielens, CEO & Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur —



**Aedifica's
investerings-
strategie maakt
het mogelijk om
een portefeuille
op te bouwen
van kwalitatief
goede gebouwen
die aantrekkelijke
nettorendementen
bieden en om zich
stevig te verankeren
als "pure-play"
investeerder
in Europees
zorgvastgoed.**

Stefaan Gielens, CEO

(t.o.v. 1.528 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Het totale investeringsbudget in ontwikkelingsprojecten op 30 juni 2018, dat hoofdzakelijk de investeringen in lopende bouw- en renovatieprojecten en de acquisities onder opschortende voorwaarden omvat, heeft een nieuw recordniveau bereikt van 459 miljoen €, een stijging van 336 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2017. Die projecten situeren zich voornamelijk in Nederland en Duitsland. Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de ontwikkelingsprojecten die nog gerealiseerd zullen worden binnen een tijdspanne van drie jaar, zal de totale portefeuille op korte termijn de kaap van 2 miljard € bereiken.

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op een zo goed mogelijk beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huuroverzet (stijging van 16%), in een stijgende exploitatiemarge* van 84% en in een goed beheerd financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*. De EPRA Earnings* is met 22% gestegen tot 58,4 miljoen € (t.o.v. 48,0 miljoen € op 30 juni 2017), hetzij 3,25 € per aandeel (t.o.v. 3,15 € op 30 juni 2017), een stijging van 3%. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan wat gebudgetteerd was (zowel op het vlak van huurinkomsten als van EPRA Earnings*). Er valt met voldoening vast te stellen dat over de loop van één boekjaar de verwatering van de EPRA Earnings* per aandeel, die mathematisch werd veroorzaakt door de kapitaalverhoging van 2017, meer dan gecompenseerd werd door de prestaties van de Vennootschap.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 44,3% op 30 juni 2018 (t.o.v. 40,8% op 30 juni 2017). De kredietlijn van ca. 118 miljoen € die in juni werd afgesloten met Groupe BPCE, illustreert eens te meer dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar kredietverstrekkers en dat ze over voldoende middelen beschikt om haar engagementen na te komen.

Wat de “non-cash”-elementen betreft, die geen invloed hebben op het voorgestelde dividend, vertegenwoordigde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen) een latente meerwaarde (dus “non-cash”) van ca. 15 miljoen € die in het resultaat wordt opgenomen. Daarentegen hebben de variaties van de interestvoeten op de financiële markten in de loop van het boekjaar een latente minwaarde op de indekkingsinstrumenten (dus “non-cash”) veroorzaakt van 1 miljoen €.

Als gevolg van al die elementen, bedraagt het nettoresultaat van Aedifica 72 miljoen € (t.o.v. 63 miljoen € voor het boekjaar 2016/2017).

Aedifica dankt die uitstekende resultaten van het voorbije boekjaar aan het enthousiasme, de competentie en de inzet van al haar medewerkers, die geen inspanning

spaarden in hun bijdrage aan de ontwikkeling van de Vennootschap. De raad van bestuur wil daarvoor ook dit jaar het team van Aedifica oprecht feliciteren.

Rekening houdend met de hierboven aangetoonde prestaties, zal Aedifica's raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 2,50 € per aandeel uit te keren (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%). Dat bedrag ligt in lijn met de vooruitzichten en betekent een stijging van 11% in vergelijking met het dividend dat over het vorige boekjaar werd uitgekeerd.

Rekening houdend met de huidige geconsolideerde schuldgraad en de verwachte vermindering van de geconsolideerde schuldgraad die zal voortvloeien uit de verwachte overdracht van een belang in Immo NV (waarin de bedrijfstak “appartementengebouwen” zal worden ingebracht), is de Vennootschap gewapend om op de ingeslagen weg voort te gaan en het groeiritme voort te zetten dat haar aandeelhouders al sinds haar beursgang in oktober 2006 hebben kunnen waarderen. Op de sluitingsdatum van het boekjaar 2017/2018 waren er al nieuwe investeringsopportuniteiten in onderhandeling, die volledig binnen Aedifica's investeringsstrategie passen, zowel in België als in Duitsland en Nederland; de acquisities voor een bedrag van ca. 23 miljoen € die sinds 1 juli 2018 werden aangekondigd, zijn daar mooie voorbeelden van. Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten wordt de toekomstige groei van de Vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Zoals hierboven reeds werd vermeld, vertegenwoordigde de pipeline van die engagementen op 30 juni 2018 een gecumuleerd investeringsbudget van ca. 459 miljoen €. Dat bedrag zal binnen een periode van drie jaar geïnvesteerd worden. Die strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en om zich stevig te verankeren als “pure-play” investeerder in Europees zorgvastgoed.

Door de uitstekende prestaties van Aedifica, voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2018/2019 een brutodividend dat met 12% stijgt tot 2,80 € per aandeel (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%).

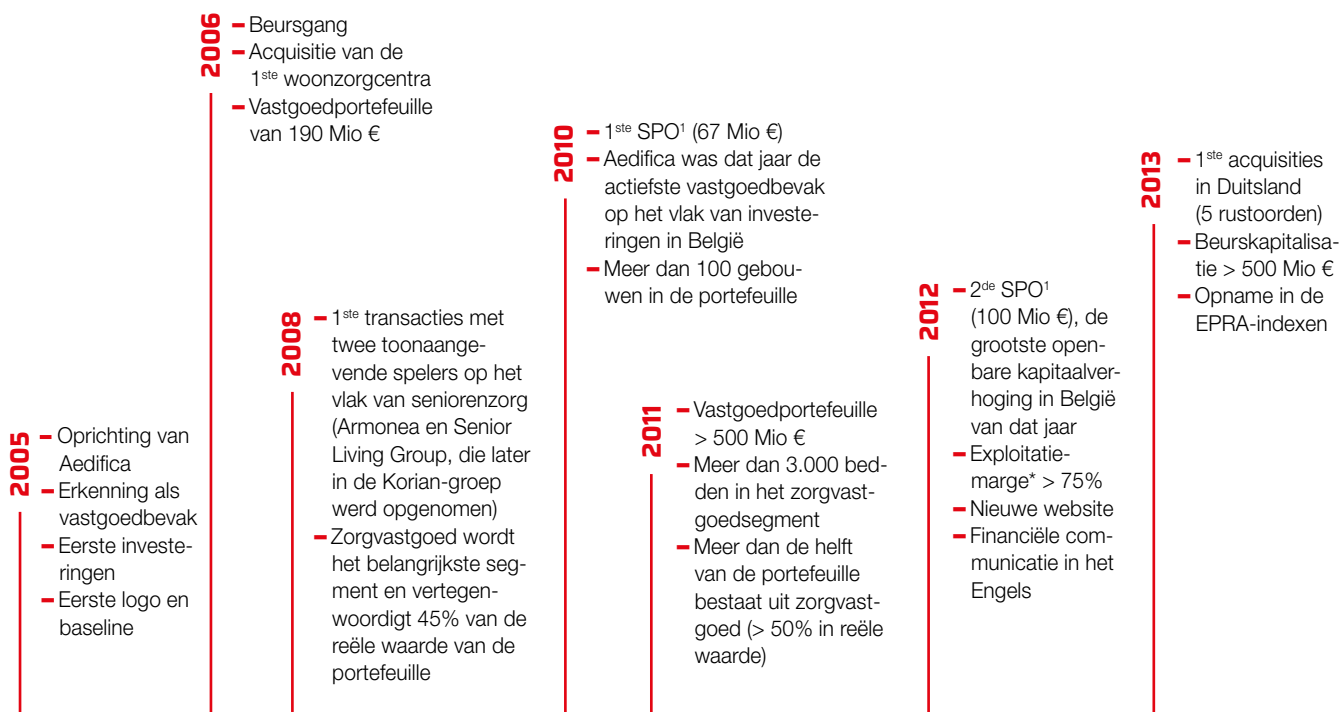
Stefaan Gielens,
Chief Executive Officer

Serge Wibaut,
Voorzitter van de raad van bestuur

**Op 30 juni 2018
beschikte Aedifica
over een recordniveau
van 459 miljoen € aan
bouw- en renovatieprojecten
en acquisities onder
opschortende voorwaarden,
uitsluitend in het
zorgvastgoedsegment.**

Serge Wibaut, Voorzitter
van de raad van bestuur

TIJDSLIJN



1. Secondary Public Offering.

- 2014**
- Erkenning als GVV
 - Portefeuille > 750 Mio €
 - Meer dan 60 zorgvastgoedsites, die 70% van de portefeuille vertegenwoordigden op 31 december
 - "EPRA Silver Award" en "EPRA Most Improved Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013

- 2015**
- Portefeuille van vastgoedbeleggingen > 1 miljard €
 - Oprichting van Aedifica Asset Management GmbH, een Duitse dochtervennootschap voor vastgoedbeheer
 - 3^{de} SPO' (153 Mio €)
 - Oprichting van een directiecomité dat 4 leden telt (CEO, CFO, COO, CLO)
 - "EPRA Gold Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014
 - Nieuw logo en nieuwe baseline
 - Prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie "Mid & Small Cap", uitgereikt door de BVFA

- 2016**
- 1^{ste} acquisities in Nederland
 - Oprichting van Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap
 - 80 zorgvastgoedsites
 - Beurskapitalisatie > 1 miljard €
 - 165 gebouwen in de portefeuille
 - "EPRA Gold Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2014/2015

- 2017**
- 4^{de} SPO' (219 Mio €)
 - 110 zorgvastgoedsites
 - Beurskapitalisatie van ca. 1,4 miljard €
 - 192 gebouwen in de portefeuille
 - "EPRA Gold Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2015/2016
 - Aankondiging van Aedifica's meest omvangrijke transactie tot op heden (bouw van 17 rustoorden in Duitsland voor ongeveer 200 Mio €)
 - Aedifica was de meest actieve private investeerder in Nederlands zorgvastgoed

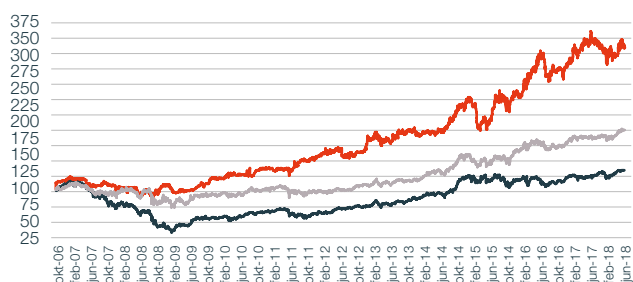
- 2018**
- 135 sites van huisvesting voor senioren
 - 214 gebouwen in de portefeuille
 - Pipeline van projecten van ca. 459 Mio €
 - Award van "Investor des Jahres 2018" in Duitsland
 - "EPRA Gold Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2016/2017
 - Oprichting van Immove NV, een nieuwe dochtervennootschap ("IGVV") waarin de appartementenportefeuille zal worden ingebracht; Aedifica zal het beheer van die portefeuille verderzetten in samenwerking met een strategische partner
 - Oprichting van Aedifica Project Management GmbH, een Duitse dochtervennootschap die instaat voor het projectmanagement van de Duitse bouwerven
 - Verhuis van de maatschappelijke zetel naar Belliardstraat 40 in Brussel



EVOLUTIE SINDS 2006

BEURS

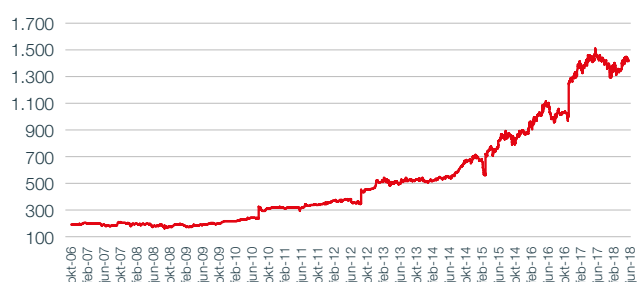
Vergelijking - indexen in total return van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2018



Op 30 juni 2018 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA index met een gewicht van ongeveer 0,6% en in de Belgische EPRA index met een gewicht van ongeveer 17,1%.

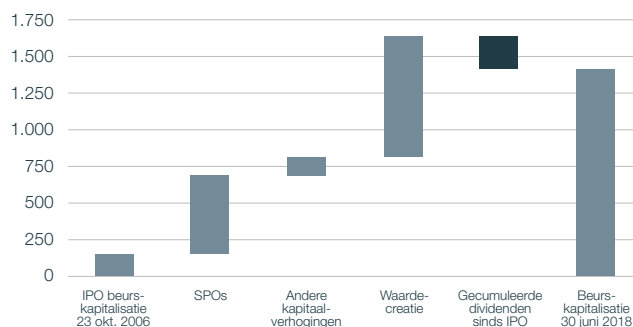
— Aedifica total return
— EPRA Belgium total return
— EPRA Europe total return

Beurskapitalisatie van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2018 (in miljoen €)



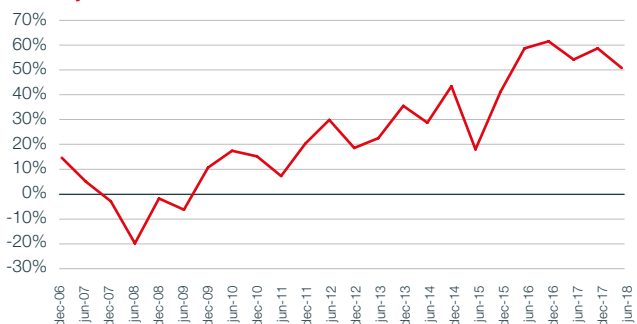
Eind juni 2018 bedroeg Aedifica's beurskapitalisatie ongeveer 1,4 miljard €.

Waardecreatie (in miljoen €)



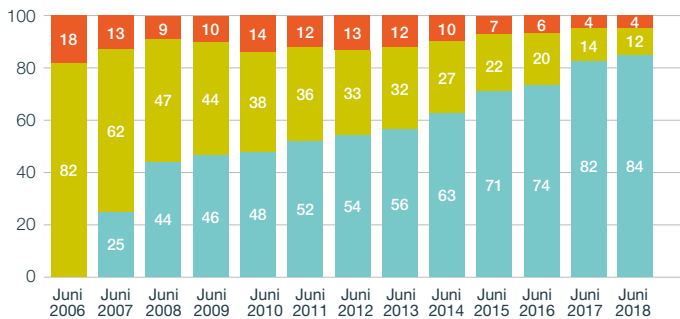
Sinds Aedifica's beursgang op 23 oktober 2006 is de beurskapitalisatie van de Vennootschap sterk toegenomen onder invloed van kapitaalverhogingen, maar ook door waardecreatie, ondanks de jaarlijkse betalingen van de dividenden.

Premie of discount van de beurskoers ten opzichte van de nettoactiefwaarde per aandeel van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2018



PORTEFEUILLE

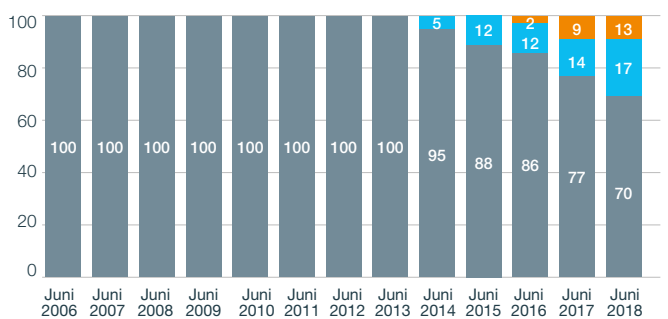
Spreiding per activiteitensector in reële waarde (%)



De portefeuille van Aedifica bestaat hoofdzakelijk uit zorgvastgoed. Op 30 juni 2018 vertegenwoordigde die sector 84% van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie, terwijl die in 2007 slechts 25% vertegenwoordigde.

Hotels
Appartementsgebouwen
Zorgvastgoed

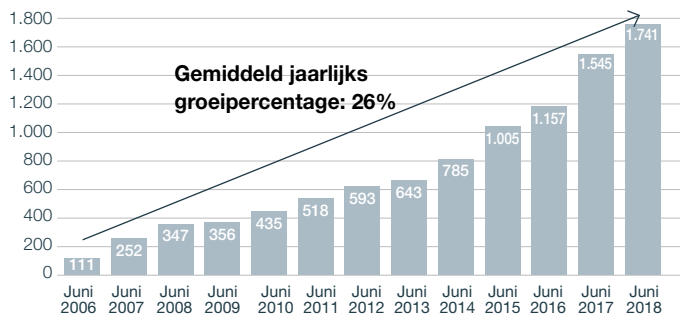
Geografische spreiding in reële waarde (%)



Hoewel Aedifica op 30 juni 2013 nog geen vastgoed buiten België in haar portefeuille had, bedraagt het gedeelte buitenlands vastgoed op 30 juni 2018 30% (30 juni 2017: 23%). Die gebouwen liggen in Duitsland en Nederland en betreffen uitsluitend zorgvastgoed.

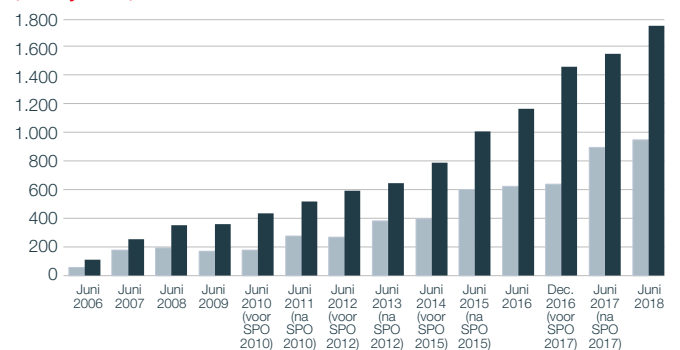
Nederland
Duitsland
België

Vastgoedbeleggingen in reële waarde (in miljoen €)



De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* kende de voorbije twaalf jaar een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 26% en bedraagt 1,7 miljard € op 30 juni 2018.

Groei van het eigen vermogen en de vastgoedbeleggingen (in miljoen €)



Door de bedragen die werden opgehaald bij de kapitaalverhogingen van 2010 (67 miljoen €), 2012 (100 miljoen €), 2015 (153 miljoen €) en 2017 (219 miljoen €), zijn de vastgoedbeleggingen tussen 2010 en 2018 met meer dan een miljard € toegenomen.

Eigen vermogen
Vastgoedbeleggingen

ZORGVASTGOED

DE VERGRIJZING VAN DE BABYBOOMGENERATIE IN EUROPA SCHRIJDT VOORT EN ZAL IN 2060 EEN PIEK BEREIKEN. DE PROFESSIONALISERING EN DE CONSOLIDATIE VAN DE ZORGSECTOR IS IN VOLLE ONTWIKKELING OP EUROPEES NIVEAU. AEDIFICA SPEELT DAARIN ALS VASTGOEDINVESTEERDER EEN ACTIEVE ROL, ZOWEL IN BELGIË ALS IN DUITSLAND EN NEDERLAND. AEDIFICA STELT HAAR GEBOUWEN TER BESCHIKKING VAN PROFESSIONELE EN GESPECIALISEERDE UITBATERS, IN HET KADER VAN LANGETERMIJNHUURCONTRACTEN DIE HOGE NETTOHUURRENDEMENTEN GENEREREN.

135

sites

5,7%

brutohuur-
rendement

>11.000

bewoners

84%

van de
portefeuille

— Résidence l'Air du Temps - Chênée - België —



BELGIË

Portefeuille van
73 gebouwen:

- Capaciteit van ca. 7.400 bewoners
- Reële waarde van ca. 925 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 5,6%
- Triple net lange-termijnovereenkomsten
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 27 jaar

“De internationale expansie van Aedifica gaat gestaag verder. Het aandeel van Duitse en Nederlandse sites in de portefeuille bedraagt reeds 30%.”

Stefaan Gielens, CEO

— Molenenk - Deventer - Nederland —



NEDERLAND

Portefeuille van 32 gebouwen:

- Capaciteit van ca. 1.200 bewoners
- Reële waarde van ca. 222 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 5,6%
- Langetermijnovereenkomsten, gebruikelijk triple net
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 20 jaar



DUITSLAND

Portefeuille van 30 gebouwen:

- Capaciteit van ca. 2.800 bewoners
- Reële waarde van ca. 283 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 6,1%
- Double net langetermijnovereenkomsten
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 25 jaar

— Seniorenheim am Dom - Halberstadt - Duitsland —

APPARTEMENTS- GEBOUWEN

DE PORTEFEUILLE MET APPARTEMENTS-
GEBOUWEN ZAL IN DE NIEUWE
DOCHTERVENNOOTSCHAP IMMOBE NV WORDEN INGEBRACHT. AEDIFICA HEEFT
EEN OVEREENKOMST ONDERTEKEND MET EEN STRATEGISCHE PARTNER DIE IN
HET KAPITAAL VAN IMMOBE ZAL PARTICIPEREN.

768

appartementen

5,1%

brutohuur-
rendement

12%

van de
portefeuille

“Immo NV heeft het statuut van een institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap (IGVV) verkregen. Via deze IGVV zal Aedifica het beheer van de appartementenportefeuille verderzetten in samenwerking met een strategische partner die op termijn de controle over Immo zal verwerven.”



— Résidentie Palace - Brussel - België —

— Batavieren 71 - Brussel - België —



Stefaan Gielens, CEO

HOTELS

— Carbon - Genk - België —



Hotel Carbon is een designhotel met vier sterren dat in 2008 een Europese prijs heeft gewonnen voor beste restaurant-interieur-design.

AEDIFICA HEEFT IN HET VERLEDEN ZES HOTELS VERWORVEN, ALLE GELEGEN IN BELGIË, DIE ZIJ TER BESCHIKKING STELT VAN TWEE GESPECIALISEERDE, PROFESSIONELE OPERATOREN IN HET KADER VAN LANGETERMIJNOVEREENKOMSTEN.

6

hotels

6,3%

brutohuur-
rendement

4%

van de
portefeuille

— Martin's Klooster - Leuven - België —



Martin's Klooster, gelegen in het historische hart van Leuven, is sinds zijn uitbreiding in 2012 een uniek viersterrenhotel, dat 103 kamers telt.



GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG



1,7 miljard €

reële waarde van de vastgoed-
beleggingen op 30 juni 2018

1,4 miljard €

beurskapitalisatie op 30 juni 2018

44,3%

geconsolideerde schuldratio op
30 juni 2018

+16%

geconsolideerde huurinkomsten
ten opzichte van 30 juni 2017

+22%

EPRA Earnings*
ten opzichte van 30 juni 2017

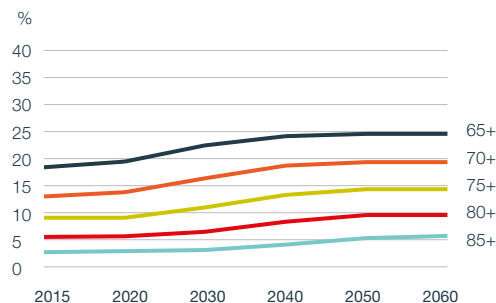
99,0%

hoge bezettingsgraad voor het niet-
gemeubelde deel van de portefeuille

GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG¹

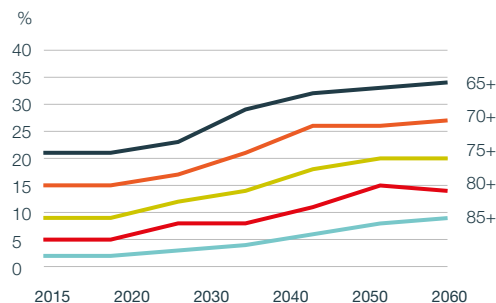
- Huurinkomsten ten bedrage van 91,7 miljoen € op 30 juni 2018, een stijging van 16% ten opzichte van 30 juni 2017
- EPRA Earnings* ten bedrage van 58,4 miljoen € op 30 juni 2018, een stijging van 22% ten opzichte van 30 juni 2017
- EPRA Earnings* per aandeel van 3,25 €, een stijging van 3% ten opzichte van 30 juni 2017
- voorstel om een brutodividend van 2,50 € per aandeel uit te keren (een stijging van 11%), hetzij een statutaire pay-out ratio van 82%
- Vastgoedportefeuille* van 1,7 miljard € op 30 juni 2018, een stijging van 13% ten opzichte van 30 juni 2017
- Recordniveau van 459 miljoen € aan bouwen renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden, uitsluitend in het zorgvastgoedsegment
- Zorgvastgoed vertegenwoordigt nu 84% van de portefeuille, ofwel 1.431 miljoen € verdeeld over 135 sites in drie landen:
 - 925 miljoen € in België (73 sites)
 - 283 miljoen € in Duitsland (30 sites)
 - 222 miljoen € in Nederland (32 sites)
- Bezettingsgraad op 30 juni 2018: 99,0% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 84,1% voor de gemeubelde appartementen
- Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar
- Schuldratio van 44,3% op 30 juni 2018
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* van 15 miljoen €, opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar
- Oprichting van Immove NV, een 100%-dochtervennootschap die het statuut van IGVV heeft verkregen en waarin de appartementenportefeuille zal worden ingebracht

Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



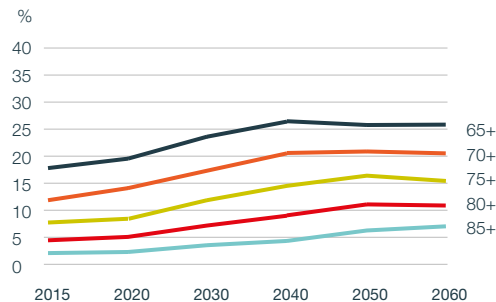
Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2017-2061", Federaal Planbureau, 2018.

Evolutie van de Duitse bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Bevölkerung Deutschlands bis 2060", Statistisches Bundesamt (Deutschland), 2015.

Evolutie van de Nederlandse bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Prognose bevolking kerncijfers 2015-2060", Centrale Bureau voor Statistiek (CBS), 29 januari 2016.

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

1. STRATEGIE

1.1. Specialisatie en diversificatie

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

Ze wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij 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 huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien. Ter illustratie van die trends wordt er verwezen naar het Federaal Planbureau, dat een toenemende vergrijzing van de babyboomgeneratie in België voorziet die in 2060 een piek zal bereiken. Ook in Duitsland en Nederland doet zich dezelfde trend voor.

Deze tendensen ondersteunen de behoeften op lange termijn inzake specifieke vastgoedinfrastructuur. Wat in het bijzonder de huisvesting voor senioren betreft, moet tevens rekening worden gehouden met twee bijkomende factoren, met name (i) een fenomeen van consolidatie van

zorgoperatoren op Europese schaal, en (ii) een fenomeen van schaarste van overheidsmiddelen die beschikbaar zijn voor de financiering van specifieke vastgoedinfrastructuur.

De invloed op lange termijn van de combinatie van deze demografische trend, de consolidering van exploitanten en de schaarste aan publieke middelen, bepaalt de strategie van Aedifica vandaag.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de zorgvastgoedsector, met focus op huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels. Het is thans de uitdrukkelijke wens van de Groep om uitsluitend verder te groeien in het segment van de huisvesting voor senioren en andere zorgvastgoedsegmenten in Europa ("pure-play strategy").

Deze strategie van specialisatie in zorgvastgoed vormt de kracht van Aedifica en onderscheidt haar. Aedifica wil vernieuwend en constructief zijn om haar aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering en recurrente inkomsten te bieden.

Aedifica hanteert in essentie een buy-and-holdstrategie die zich per definitie op de lange termijn richt. Uiteraard sluit dat niet uit dat er bepaalde desinvesteringen kunnen plaatsvinden.

De vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en Europa schrijdt voort en zal in 2060 een piek bereiken.

— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Nederland —



« Investor des Jahres 2018 »

award behaald in Duitsland tijdens de vakbeurs Alzheimer Expo in Berlijn

a. Zorgvastgoed/Huisvesting voor senioren

De professionalisering en de consolidatie van de markt van huisvesting voor senioren is in volle ontplooiing op Europees niveau. Aedifica neemt hieraan actief deel als vastgoedinvesteerder, zowel in België als in Duitsland en Nederland, onder meer door sale-and-rent-backoperaties van bestaande gebouwen, door rechtstreeks te investeren in de constructie van nieuwe gebouwen, en/of in de renovatie en/of uitbreiding van bestaande sites.

Aedifica stelt haar gebouwen ter beschikking van professionele en gespecialiseerde uitbaters in het kader van langetermijncontracten die hoge nettohuurrendementen bieden.

De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk. Op basis van het aantal erkende bedden in woonzorgcentra, kan het marktaandeel van Aedifica als marktleider in België (in aantal bedden) op 30 juni 2018 op ongeveer 5% geschat worden.

Aedifica beantwoordt tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt alsook aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie, aangezien zij zowel "woonzorgcentra" als "assistentiewoningen" bezit:

- Een "woonzorgcentrum" is een gebouw bestemd voor de huisvesting voor senioren, die er hun vaste verblijfplaats hebben en die er gebruik maken van collectieve diensten op familiaal en huishoudelijk vlak, van bijstand in het dagelijkse leven en, indien nodig, van verpleegkundige of paramedische zorgen. Dat soort gebouwen wordt "maison de repos" of "woonzorgcentrum" genoemd in België, "Pflegeheim" in Duitsland en "zorgresidentie" / "verpleeghuis" in Nederland.
- Een "assistentiewoning" bestaat uit één of meerdere gebouwen die een functioneel geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Dit soort gebouwen wordt "résidence-services" of "assistentiewoningen" genoemd in België, "betreutes Wohnen" in Duitsland en "seniorappartementen" in Nederland.

De markt van de huisvesting voor senioren genereert voor Aedifica stabiele recurrente inkomsten die de uitkering van dividenden verzekeren. Volgens een studie van Cushman & Wakefield gepubliceerd in januari 2016, was Aedifica de grootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België gedurende de periode 2005-2015, en neemt Aedifica 36% van de bedragen die door GVV's, verzekeraars, banken en andere types van investeerders werden geïnvesteerd gedurende deze periode voor haar rekening. Volgens een studie van CBRE gepubliceerd op 31 januari 2018 was Aedifica in 2017 de meest actieve investeerder in zorgvastgoed in Nederland. In Duitsland werd Aedifica in juni 2018 op de vakbeurs Alzheimer Expo in Berlijn verkozen tot "Investor des Jahres 2018".

De internationalisering van de activiteiten van de groep (sinds midden 2013 in Duitsland en sinds begin 2016 in Nederland) past volledig in de strategie van de Vennootschap. Die internationalisering maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. De Vennootschap kadert haar ambities op het vlak van zorgvastgoed overigens in een Europese context (zie sectie "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag). Meer informatie over de Duitse en Nederlandse markt van de huisvesting voor senioren vindt de lezer in de sectie "vastgoedverslag" van dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2018 vertegenwoordigt zorgvastgoed/huisvesting voor senioren 84% van de portefeuille van de Groep.

b. Appartementengebouwen

Aedifica bezit appartementengebouwen die voornamelijk gelegen zijn in Brussel. Het gaat voornamelijk om residentiële gebouwen, die soms toch plaats bieden aan kantoor- of winkelruimtes als ze gelegen zijn in stedelijke zones met een gemengd karakter.

De appartementen zijn meestal door de huurders gemeubeld in het kader van klassieke huurcontracten. Andere zijn door Aedifica gemeubeld, vaak in het kader van huurcontracten van kortere duur.

Op 30 juni 2018 vertegenwoordigen appartementengebouwen 12% van de portefeuille van de Groep.

De appartementengebouwenportefeuille zal in de nieuwe dochtervennootschap Immo NV worden ingebracht. Immo NV heeft het statuut van een institutionele geregelende vastgoedvennootschap ("IGV") aangenomen. Via die GVV zal Aedifica het beheer van de appartementenportefeuille verderzetten in samenwerking met een strategische partner die op termijn de controle over Immo zal verwerven.

c. Hotels

In het verleden heeft Aedifica zes hotels verworven die zij ter beschikking stelt van twee professionele en gespecialiseerde exploitanten in het kader van langetermijncontracten.

Het betreft twee grote hotels in twee van de meest toeristische Vlaamse steden (Brugge en Leuven), en vier hotels in de provincie Limburg (in Genk, in Tongeren en vlak bij Maastricht).

Op 30 juni 2018 vertegenwoordigen de hotels 4% van de portefeuille van de Groep.

1.2. Groeibeleid

Aedifica volgt een groeibeleid; de reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* kende de voorbije twaalf jaar een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 26% en bedraagt 1,7 miljard € op 30 juni 2018. Aedifica heeft de bedoeling haar

groeiritme aan te houden om schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder:

- een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau;
- een betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om investeringsopportuniteiten in de markt te grijpen;
- een betere liquiditeit, wat een belangrijk criterium is voor de investeerders;
- voorspelbaardere inkomsten;
- een optimalisering van de vaste kosten;
- en dus een verbetering van de EPRA Earnings* per aandeel en, bijgevolg, van het rendement voor de aandeelhouder.

1.3. Mogelijke strategische ontwikkelingen

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

Aedifica bestudeert eveneens de mogelijkheid om binnen Europa in andere geografische markten dan België, Duitsland en Nederland te investeren met een focus op zorgvastgoed.

2. BELANGRIJKE OPERATIES VOOR EN NA DE AFSLUITING D.D. 30 JUNI 2018

2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2018

De investeringen van het boekjaar worden hieronder in secties 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 en 2.1.4 beschreven evenals in de persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.eu. De aanschaffingswaarden vermeld in deze sectie voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

2.1.1. Investerings in België

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 verbouwingen. 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%.



— Martha Flora Hilversum - Hilversum - Nederland —

2.1.2. Investerings in Duitsland

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

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

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. 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 (zie aankondiging van de uitbreiding van deze samenwerkingsovereenkomst op 5 juni 2018 hieronder). Aedifica zal de grondposities verwerven via de overname van de controle over bestaande vastgoedvennootschappen van de Specht Gruppe (in principe op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). Na de verwerving van de controle zullen de bouwwerken starten. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming

van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zal de totale investering van Aedifica op termijn ca. 200 miljoen € bedragen. De eerste gebouwen zullen naar verwachting in 2019 worden opgeleverd. De operatie zal worden gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Alle sites zullen worden verhuurd aan Residenz Management GmbH, een onderneming van de Specht Gruppe, en worden uitgebaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De brutohuurrendementen zullen na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

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

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

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

Op 8 december 2017 meldde Aedifica de acquisitie van drie sites van huisvesting voor senioren in Duitsland. De sites Bremerhaven I (110 eenheden), Bremerhaven II (42 eenheden) en Cuxhaven (34 eenheden) hebben een uitstekende ligging in het centrum van Bremerhaven (110.000 inwoners, deelstaat Bremen) en Cuxhaven (50.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen). Ze werden gebouwd in respectievelijk 2016, 2003 en 2010 en omvatten wooneenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag ("betreutes Wohnen", seniorenappartementen), wooneenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflege-Wohngemeinschaft"), een

dagverzorgingscentrum en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De site Bremerhaven I omvat eveneens een winkelruimte op de benedenverdieping van ca. 900 m². Aedifica Invest NV heeft de controle verworven over een Duitse vennootschap die eigenaar is van de gebouwen. De totale conventionele aanschaffingswaarde van de sites bedraagt ca. 27,5 miljoen €. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. Het onderhoud van de site Bremerhaven I wordt afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen bedragen ca. 5%. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zijn volledig verhuurd en worden hoofdzakelijk uitgebaat door Ambulanter Pflegedienst Weser, een onderneming van de Specht Gruppe. De winkelruimte op de benedenverdieping van Bremerhaven I wordt door de uitbater onderverhuurd aan Rossmann (een drogisterijketen met ca. 3.600 winkels).

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

Op 15 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 17 april 2018 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot van de site verworven. De site advita Haus Zur Alten Berufsschule heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Zschopau (10.000 inwoners, deelstaat Saksen), op ca. 15 km van Chemnitz. De site is een voormalig schoolgebouw (beschermde monument) dat in 2016 helemaal gerenoveerd en omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De site omvat 67 wooneenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), 24 wooneenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflege-Wohngemeinschaften"), een dagverzorgingscentrum van 36 eenheden en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 9 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt gehuurd door Zusammen Zuhause GmbH en uitgebaat in samenwerking met advita Pflegedienst GmbH, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. advita is in de eerste plaats een thuiszorgorganisatie die tevens woonoplossingen aanbiedt aan senioren met zorgbehoeften. De sites van advita bestaan hoofdzakelijk uit woningen voor zelfstandige senioren, die gecombineerd worden met andere diensten en woontypes (wooneenheden voor zorgafhankelijke senioren, dagverzorgingscentra en kantoren voor de thuiszorgorganisatie). De site wordt verhuurd op basis van een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 30 jaar met een in de tijd beperkte triple net garantie. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

Acquisitie van een zorgvastgoedsite in Wald-Michelbach (deelstaat Hessen)

Op 3 mei 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een woonzorgcentrum voor personen met neurologische aandoeningen in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 31 mei 2018 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot van de site verworven. Pflege-team Odenwald is gelegen in een groene omgeving in de nabijheid van het centrum van Wald-Michelbach (11.000 inwoners, deelstaat Hessen), op ca. 70 km van Frankfurt am Main. De site, een voormalig hotelgebouw dat in 1995 werd omgebouwd tot een woonzorglocatie, werd in 2012 helemaal gerenoveerd. Het gebouw heeft een capaciteit van 32 eenheden, bestemd voor personen met ernstige neurologische aandoeningen. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 3 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door Cosiq GmbH, een Duitse privéspeler in de zorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

Acquisitie van een complex van seniorenappartementen in Neumünster (deelstaat Schleswig-Holstein)

Op 3 mei 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot de acquisitie van een complex van seniorenappartementen in Duitsland. Dat akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 1 juni 2018 vervuld werden. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom en het genot van de site verworven. Het complex van seniorenappartementen Park Residenz, dat is ingebed in een privépark, heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van het centrum van Neumünster (78.000 inwoners, deelstaat Schleswig-Holstein). De site, die vier gebouwen omvat, is een voormalige kazerne (beschermde monument) die in 2001 helemaal gerenoveerd en omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met 79 wooneenheden (appartementen) voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De site omvat eveneens een dagverzorgingscentrum en kantoren voor de thuiszorgorganisatie. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 11 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Convivo-groep, een Duitse privéspeler met meer dan twintig jaar ervaring 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. 5,5%.

8 sites

verworven in Duitsland
in 2017/2018

Overeenkomst voor de acquisitie van vier sites en de bouw van een rustoord in Duitsland

Op 4 juni 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van vier sites in exploitatie en de bouw van een nieuw rustoord in Duitsland. De vier sites in exploitatie zijn hoofdzakelijk bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen alle reeds diverse renovatiewerken, laatst nog in 2018. Seniorenzentrum Sonneberg heeft een uitstekende ligging in het centrum van Sonneberg (24.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het rustoord heeft een capaciteit van 101 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Seniorenzentrum Haus Cordula I en II zijn gelegen in Rothenberg, een deelgemeente van Oberzent (10.000 inwoners, deelstaat Hessen). De rustoorden hebben respectievelijk een capaciteit van 75 en 39 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum is gelegen in Dornum (5.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen), vlakbij de Noordzee. De site 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. Het te bouwen rustoord Seniorenzentrum Weimar zal in de nabijheid van het centrum van Weimar gelegen zijn (65.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het gebouw zal naar verwachting begin 2020 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 144 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. De overeenkomst inzake de acquisitie van de vier sites in exploitatie door Aedifica NV was aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Aan die voorwaarden werd eind augustus 2018 voldaan, waarna Aedifica de koopprijs heeft betaald en automatisch de eigendom en het genot van de sites heeft verworven. De conventionele aanschaffingswaarde van deze vier sites bedraagt ca. 23 miljoen €. De overeenkomst inzake de acquisitie van het te bouwen rustoord is eveneens onderworpen aan gebruikelijke opschortende voorwaarden. Die voorwaarden zullen in principe worden vervuld na oplevering van de bouwwerken (naar verwachting in 2020), waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van het rustoord zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde zal ca. 16 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De vijf sites worden uitgebaat door entiteiten van de Azurit-groep, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor de vier sites in exploitatie zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,0%. De huurovereenkomst die gesloten werd voor het te bouwen rustoord is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 6,0% bedragen.

Uitbreiding van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe in Duitsland

Op 5 juni 2018 meldde Aedifica de uitbreiding van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe. Deze uitbreiding betreft de bouw van seniorenappartementengebouwen en aanleunwoningen op 8 van de 17 sites in Duitsland waarvoor Aedifica reeds op 17 augustus 2017 de samenwerking met Specht Gruppe aankondigde (zie hierboven). De te bouwen seniorenappartementengebouwen en aanleunwoningen zullen gelegen zijn in het noorden van Duitsland (Mecklenburg-Voorpommeren, Nedersaksen, Noordrijn-Westfalen en Schleswig-Holstein) op zowel stedelijke als landelijke locaties. De wooneenheden zijn gericht op senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag in het midden- tot hogere segment van de markt. Ze zullen worden geïntegreerd in zorgcampussen die ook andere functies huisvesten, zoals een rustoord voor senioren met hoge zorgbehoeften, een dagverzorgingscentrum voor senioren en in sommige gevallen een kinderdagverblijf of apotheek (Aedifica zal eigenaar zijn van alle gebouwen op die zorgcampussen). De seniorenappartementengebouwen en aanleunwoningen op die sites zullen een totale capaciteit van ca. 220 eenheden hebben. De complete vastgoedportefeuille die Aedifica met Specht Gruppe ontwikkelt, zal na deze uitbreiding van het samenwerkingsakkoord een totale capaciteit van ca. 1.800 eenheden hebben. Aedifica zal 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 zullen de bouwwerken starten. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van de Specht Gruppe, die de nieuwe gebouwen zal realiseren aan een gegarandeerd budget. In de veronderstelling dat alle bouwvergunningen bekomen worden, zal deze investering van Aedifica op termijn ca. 44 miljoen € bedragen. De totale investering van Aedifica in de gehele portefeuille van zorgcampussen die met Specht Gruppe ontwikkeld wordt, zal na deze transactie op termijn ca. 245 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden verhuurd aan Residenz Management GmbH, een onderneming van de Specht Gruppe, en zullen worden uitgebaat door ervaren uitbaters. Ze 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 brutohuurrendementen van de seniorenappartementen en aanleunwoningen zullen na oplevering van de werken ca. 5,0% bedragen. Het brutohuurrendement van de gehele portefeuille die met Specht Gruppe ontwikkeld wordt, zal ca. 5,5% bedragen.

Overeenkomst voor de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Bitterfeld-Wolfen (deelstaat Saksen-Anhalt)

Op 26 juni 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Duitsland. SARA Seniorenresidenz is gelegen in een residentiële wijk van Bitterfeld-Wolfen (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt). De site omvat een gebouw dat helemaal gerenoveerd werd in 2017, en een aanpalend gebouw dat voltooid werd in 2011. De site heeft een capaciteit van 126 eenheden, waarvan 90 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften ("Pfleheim" en "Pflege-Wohngemeinschaften"), en waarvan 36 eenheden (appartementen) bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De site, die door Aedifica NV wordt verworven, biedt eveneens de mogelijkheid tot verdere uitbreiding. Door enkele specifieke voorwaarden die gekoppeld zijn aan deze transactie, zal de site aan de portefeuille worden toegevoegd tijdens het tweede trimester van 2019. Op dat moment zal Aedifica de koopprijs betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 10 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door SARA Betreuungsgesellschaft mbH, een Duitse privéspeler in de lokale seniorenzorgsector. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 6,0% bedragen.

2.1.3. Investerings in Nederland

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

Op 10 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize De Compagnie is gelegen in de nabijheid van het centrum van Ede (114.000 inwoners, provincie Gelderland), op de site van een voormalige kazerne die volledig herbestedemd 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 einde 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 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 Facicom

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

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

Op 19 juli 2017 meldde Aedifica het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen Aedifica, Stichting Rendant en HEVO om op twee sites gebouwen te realiseren die de bestaande, verouderde gebouwen van Stichting Rendant zullen vervangen door nieuwbouwen. De sites zijn gelegen in de steden Leeuwarden (96.000 inwoners, provincie Friesland) en Heerenveen (50.000 inwoners, provincie Friesland). Beide sites zullen ca. 130 wooneenheden omvatten die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De gebouwen zullen naar verwachting in de eerste helft van 2020 worden voltooid. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, zal de eigendom van beide sites in principe eind 2018/begin 2019 verwerven (op voorwaarde van het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen). De bestaande gebouwen zullen worden gesloopt en door nieuwe gebouwen worden vervangen. Daarvoor wordt een turnkey opleveringsovereenkomst gesloten met HEVO BV, die de nieuwe gebouwen aan Aedifica zal leveren. De totale investering van Aedifica zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door Stichting Rendant, een Nederlandse not-for-profit organisatie in de seniorenzorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten worden voor deze sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 25 jaar. De brutohuurrendementen zullen na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

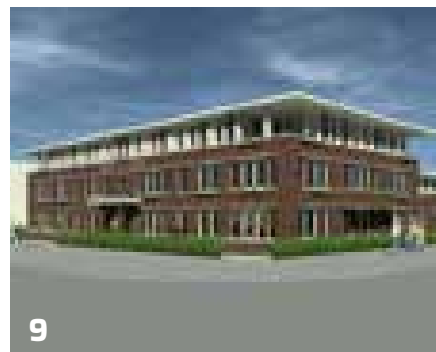
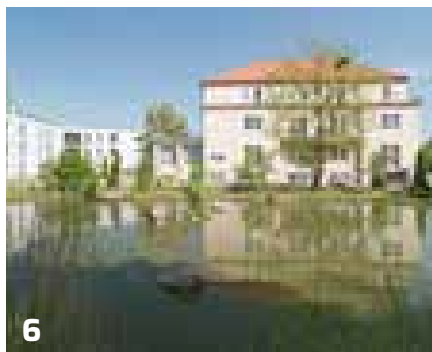
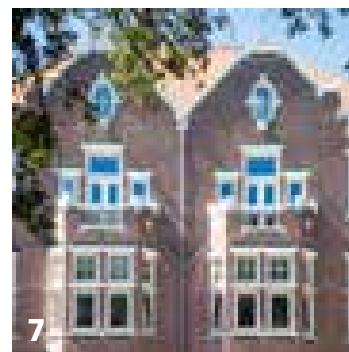
Acquisitie van een zorgresidentie in Zeist (provincie Utrecht)

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%.

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE TIJDENS HET BOEKJAAR 2017/2018

TOEVOEGINGEN AAN DE PORTEFEUILLE

1. Rustoord **Seniorenheim am Dom** in Halberstadt (Saksen-Anhalt, Duitsland)
2. Zorgresidentie **Huize De Compagnie** in Ede (Gelderland, Nederland)
3. Zorgresidentie **Huize Hoog Kerckebosch** in Zeist (Utrecht, Nederland)
4. Zorgresidentie **Molenenk** in Deventer (Overijssel, Nederland)
5. Woonzorgcentrum **De Duinpieper** in Oostende (West-Vlaanderen, België)
6. Site van huisvesting voor senioren **Seniorenresidenz an den Kienfichten** in Dessau-Rosslau (Saksen-Anhalt, Duitsland)
7. Zorgresidentie **Martha Flora Den Haag** in Den Haag (Zuid-Holland, Nederland)
8. Zorgresidentie **Huize Ter Beegden** in Beegden (Limburg, Nederland)
9. Zorgresidentie **Martha Flora Rotterdam** in Rotterdam (Zuid-Holland, Nederland)



10. Zorgresidentie **Martha Flora Bosch en Duin** in Bosch en Duin (Utrecht, Nederland)

11. Site van huisvesting voor senioren **Bremerhaven I** in Bremerhaven (Bremen, Duitsland)

12. Site van huisvesting voor senioren **Bremerhaven II** in Bremerhaven (Bremen, Duitsland)

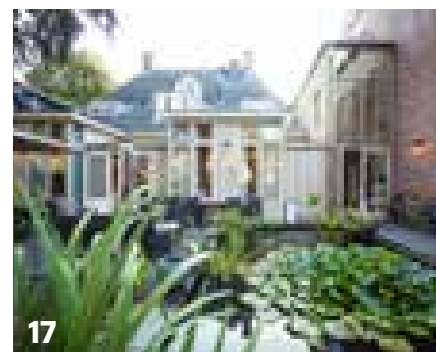
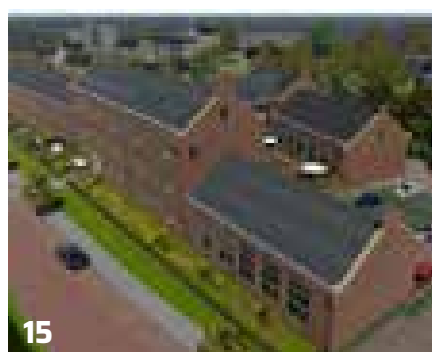
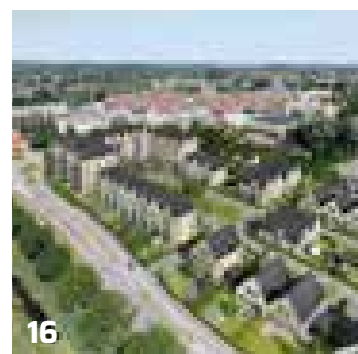
13. Site van huisvesting voor senioren **Cuxhaven** in Cuxhaven (Nedersaksen, Duitsland)

14. Verpleeghuis **De Merenhoef** in Maarssen (Utrecht, Nederland)

15. Zorgresidentie **Huize Roosdael** in Roosendaal (Noord-Brabant, Nederland)

16. Zorgresidentie Leusden in **Leusden** (Utrecht, Nederland)

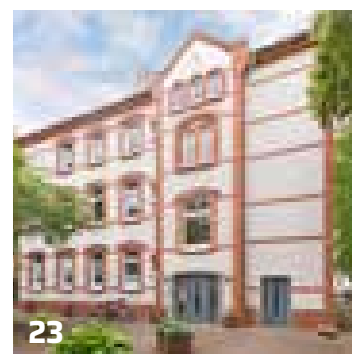
17. Zorgresidentie **Martha Flora Hoorn** in Hoorn (Noord-Holland, Nederland)



- 18. Zorgresidentie **September Nijverdalen** in Nijverdalen (Overijssel, Nederland)
- 19. Zorgresidentie **Huize Groot Waardijn** in Tilburg (Noord-Brabant, Nederland)
- 20. Zorgresidentie **Huize Eresloo** in Eersel (Noord-Brabant, Nederland)

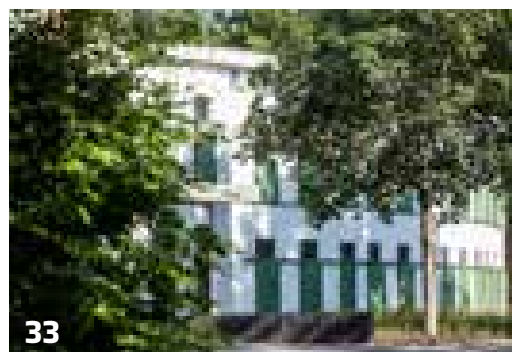
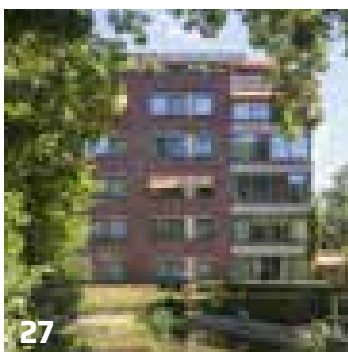
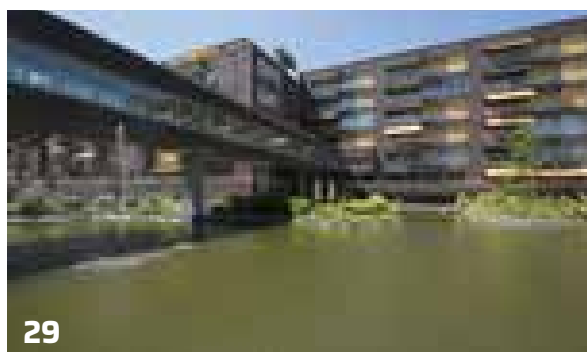
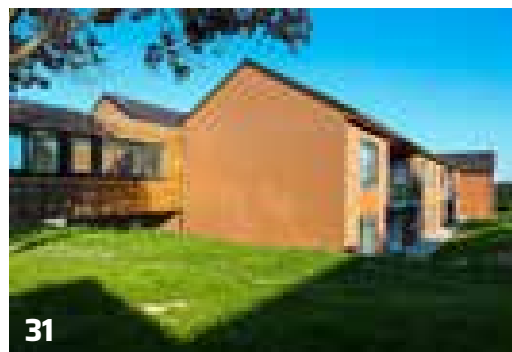
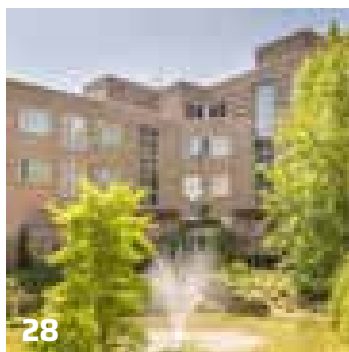
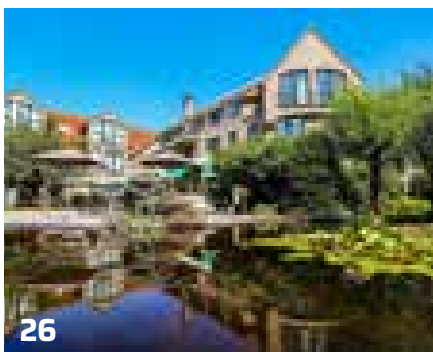
- 21. Site van huisvesting voor senioren **advita Haus Zur Alten Berufsschule** in Zschopau (Saksen, Duitsland)
- 22. Zorgvastgoedsite **Pflegeteam Odenwald** in Wald-Michelbach (Hessen, Duitsland)

- 23. Site van huisvesting voor senioren **Park Residenz** in Neumünster (Schleswig-Holstein, Duitsland)
- 24. Site van huisvesting voor senioren **Zorghuis Smakt** in Smakt (Limburg, Nederland)
- 25. Site van huisvesting voor senioren **Zorgresidentie Mariëndaal** in Velp (Noord-Brabant, Nederland)



OPLEVERINGEN NA WERKEN

26. Site van huisvesting voor senioren **Villa Temporis** in Hasselt (Limburg, België)
27. Site van huisvesting voor senioren **Genderstate** in Eindhoven (Noord-Brabant, Nederland)
28. Site van huisvesting voor senioren **Petruspark** in Eindhoven (Noord-Brabant, Nederland)
29. Site van huisvesting voor senioren **Parc Imstenrade** in Heerlen (Limburg, Nederland)
30. Woonzorgcentrum **Résidence l'Air du Temps** in Chênée (Luik, België)
31. Woonzorgcentrum **Résidence Les Cheveux d'Argent** in Sart-lez-Spa (Luik, België)
32. Zorgresidentie **Het Gouden Hart van Leersum** in Leersum (Utrecht, Nederland)
33. Zorgresidentie **Martha Flora Hilversum** in Hilversum (Noord-Holland, Nederland)



16 sites

verworven in Nederland
in 2017/2018

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%.

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

Op 12 september 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Ter Beegden is gelegen in de nabijheid van Roermond (Beegden, in de gemeente Maasgouw, 24.000 inwoners, provincie Limburg), op de site van een voormalige boerderij die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge

zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting einde 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 zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

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

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

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

Op 8 november 2017 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. Martha Flora Bosch en Duin zal gelegen zijn 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

— Aarschot-Wissenstraat - Aarschot - België —



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 brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

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

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

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

Op 9 januari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Roosdael zal gelegen zijn in het centrum van Roosendaal (77.000 inwoners, provincie Noord-Brabant), op de site van een voormalig schoolgebouw die volledig herbestemd en herontwikkeld

wordt. Een deel van deze site zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 5 miljoen € voor de verbouwingswerken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

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

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

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

Op 1 februari 2018 heeft Aedifica de acquisitie van een zorgresidentie in Nederland afgerond. Zorgresidentie Martha Flora Hoorn (plaatselijk bekend als Villa Wilgaerden) is gelegen in een residentiële wijk van Hoorn (73.000 inwoners, provincie Noord-Holland), op ca. 35 km van

Amsterdam. De site omvat een historische stadsvilla (uit de eerste helft van de 17^{de} eeuw) die in 2012 omgebouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie, en een nieuwbouw die in datzelfde jaar werd opgeleverd. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 12 eenheden, bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

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

Op 16 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie September Nijverdal zal gelegen zijn in een groene, residentiële wijk nabij het centrum van Nijverdal (28.500 inwoners, provincie Overijssel). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting eind 2018/begin 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 20 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Thuismakers Nijverdal BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 3 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de groep Wonen bij September, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector. De woonzorglocaties van Wonen bij September zijn kleinschalige locaties met particuliere zorg. Wonen bij September richt zich op een cliënteel in het middensegment van de markt. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Tilburg (provincie Noord-Brabant)

Op 27 februari 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Groot Waardijn zal gelegen zijn in een residentiële wijk nabij het centrum van Tilburg (214.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een

Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 5 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Eersel (provincie Noord-Brabant)

Op 16 maart 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst inzake de bouw van een zorgresidentie in Nederland. De te bouwen zorgresidentie Huize Eresloo zal in de nabijheid van het centrum van Eersel (19.000 inwoners, provincie Noord-Brabant) gelegen zijn, op ca. 20 km van Eindhoven, en zal worden ingebed in een privépark. Het betreft een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal naar verwachting in de loop van het tweede kwartaal van 2019 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 26 eenheden. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 5 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 6 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6,5% bedragen.

Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Nederland

Op 7 juni 2018 meldde Aedifica de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Nederland via een inbreng in natura. Zorghuis Smakt is gelegen in Smakt, een deelgemeente van Venray (44.000 inwoners, provincie Limburg). De site werd in 2010 helemaal gerenoveerd en omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie, met een capaciteit van 32 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Zorgresidentie Mariëndaal is gelegen in Velp, een deelgemeente van Grave (12.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). Het gebouw werd in 2011 helemaal gerenoveerd en omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De site omvat 31 eenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), 44 eenheden die voornamelijk bestemd zijn voor kortverblijf (revalidatie) en langverblijf

(dementiezorg) van senioren met hoge zorgbehoeften en een dagverzorgingscentrum. De sites worden uitgebaat door twee entiteiten van Blueprint Group, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector die zorglocaties uitbaat onder vijf verschillende merken. Zorghuis Smakt wordt uitgebaat door het merk Zorghuis Nederland, dat zich richt op kleinschalige zorg in het middensegment van de markt. Zorgresidentie Mariëndaal wordt uitgebaat door het merk Samen Aangenaam Ouder Worden, dat appartementen aanbiedt aan senioren die zelfstandig willen blijven leven met zorg en diensten op aanvraag. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor de twee sites zijn niet-opzeggbare double net langetermijnovereenkomsten met een resterende looptijd van 19 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,5%. De acquisitie van de twee zorgvastgoedsites door Aedifica Nederland BV (een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV) gebeurde via een aankoop met uitgestelde betaling van de prijs in Nederland en een navolgende inbreng in natura in Aedifica NV van de schuldvordering (die overeenkomt met de koopprijs) die is ontstaan ingevolge de verwerving van deze sites. De conventionele aanschaffingswaarde (inbrengwaarde van de schuldvordering) bedraagt ca. 16 miljoen €. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 225.009 nieuwe aandelen.

2.1.4. Ingebruiknames na werken

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.

Deventer (provincie Overijssel, Nederland)

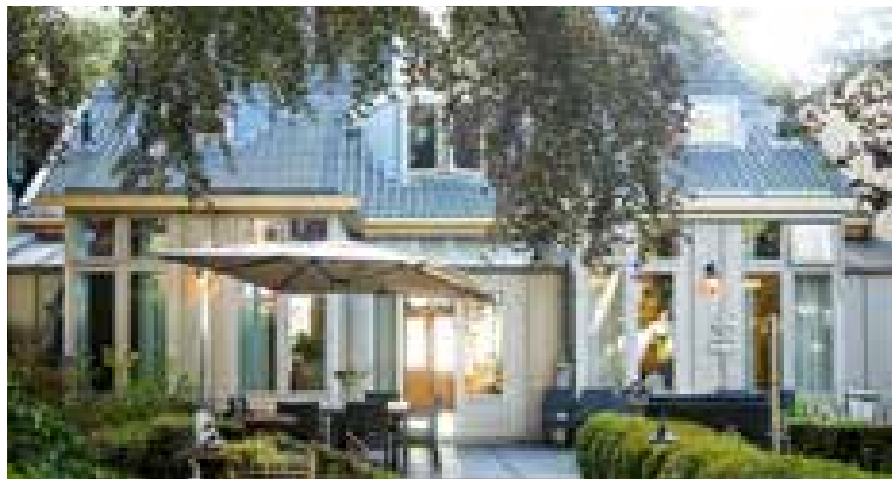
Op 21 augustus 2017 werd de nieuwbouw van zorgresidentie Molenenk in Deventer (provincie Overijssel, Nederland) opgeleverd (investering van ca. 11 miljoen €). De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Domus Magnus-groep. Het gebouw werd gerealiseerd door Panta Rhei HealthCare BV.

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

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

Chênée (provincie Luik, België)

Op 30 maart 2018 meldde Aedifica de oplevering van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum Résidence l'Air du Temps in Chênée, een deelgemeente van Luik (198.000 inwoners, provincie Luik, België). Deze uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 137 eenheden brengt (voorheen 88 eenheden). Résidence l'Air du Temps werd verworven



— Martha Flora Hoorn - Hoorn - Nederland —

in 2008 en is gelegen in een groene omgeving in Chênée. De site is verhuurd aan een entiteit van Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die hernieuwd werd voor een periode van 27 jaar en die een triple net rendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidingswerken ca. 14 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 7 miljoen € voor het initiële gebouw en het terrein en ca. 7 miljoen € voor de werken).

Sart-lez-Spa (provincie Luik, België)

Op 30 maart 2018 meldde Aedifica de oplevering van de uitbreidingswerken aan woonzorgcentrum Résidence Les Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa (9.000 inwoners, provincie Luik, België). Deze uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 99 eenheden brengt (voorheen 80 eenheden). Résidence Les Cheveux d'Argent werd verworven in 2012 en is gelegen in een groene omgeving op de heuvels van Spa. De site is verhuurd aan een entiteit van Senior Living Group op basis van een langetermijnovereenkomst die hernieuwd werd voor een periode van 27 jaar en die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de uitbreidingswerken ca. 7 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 4 miljoen € voor het initiële gebouw en het terrein en ca. 3 miljoen € voor de werken).

Leersum (provincie Utrecht, Nederland)

Op 16 april 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie Het Gouden Hart van Leersum in Leersum (8.000 inwoners, provincie Utrecht). De zorgresidentie is een voormalig gemeentehuis dat volledig verbouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit van 26 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften. Het bouwproject (aangekondigd in mei 2017) werd gerealiseerd door Legemaat van Elst BV naar een ontwerp van Arcom Partners. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Het Gouden Hart. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 6 miljoen € (hetzij ca. 2 miljoen € voor het voormalige gebouw en het terrein en ca. 4 miljoen € voor de werken) en werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzeggbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar.

8

ontwikkelingsprojecten
opgeleverd in 2017/2018



— Huize Hoog Kerckebosch - Zeist - Nederland —

Hilversum (provincie Noord-Holland, Nederland)

Op 23 april 2018 vond de oplevering plaats van zorgresidentie Martha Flora Hilversum in Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland). De zorgresidentie is een voormalig kantoorgebouw dat volledig verbouwd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie met een capaciteit voor 31 bewoners met hoge zorgbehoeften. Het bouwproject (aangekondigd in maart 2017) werd gerealiseerd door Aalberts Bouw BV. De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora. De totale investering van Aedifica bedroeg ca. 8 miljoen € (hetzij ca. 2 miljoen voor het voormalige gebouw en het terrein en ca. 6 miljoen € voor de werken) en werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar.

2.1.5. Lopende ontwikkelingsprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2018.

Op 30 juni 2018 zijn de bouwwerken van de volgende projecten in uitvoering:

- Heydeveld (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Opwijk, Vlaams-Brabant, België);
- Huize Lieve Moenssens (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Dilsen-Stokkem, Limburg, België);
- Martha Flora Bosch en Duin (bouw van een zorgresidentie in Bosch en Duin, Utrecht, Nederland);
- Huize Ter Beegden (bouw van een zorgresidentie in Beegden, Limburg, Nederland);
- Huize De Compagnie (bouw van een zorgresidentie in Ede, Gelderland, Nederland);
- September Nijverdal (bouw van een zorgresidentie in Nijverdal, Overijssel, Nederland);

- Huize Roosdael (bouw van een zorgresidentie in Roosendaal, Noord-Brabant, Nederland);
- De Stichel (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Vilvoorde, Vlaams-Brabant, België);
- Plantijn fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- LTS Winschoten (bouw van een zorgresidentie in Winschoten, Groningen, Nederland);
- Martha Flora Rotterdam (bouw van een zorgresidentie in Rotterdam, Zuid-Holland, Nederland);
- Vinkenbosch fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Huize Groot Waardijn (bouw van een zorgresidentie in Tilburg, Noord-Brabant, Nederland);
- Huize Eresloo (bouw van een zorgresidentie in Eersel, Noord-Brabant, Nederland);
- Bonn (renovatie van een rustoord in Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland);
- De Merenhoef (uitbreiding en renovatie van een verpleeghuis in Maarssen, Utrecht, Nederland);
- De Duinpieper (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Oostende, West-Vlaanderen, België);
- 't Hoge fase III (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Kortrijk, West-Vlaanderen, België);
- Leusden (bouw van een zorgresidentie in Leusden, Utrecht, Nederland);
- Residenz Zehlendorf (renovatie van een rustoord in Berlijn, deelstaat Berlijn, Duitsland);
- Residentie Aux Deux Parcs (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Brussel, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België).

2.1.6. Financiering

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

- november 2017: vervoegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis (32 miljoen €), die in juni 2018 zou vervallen en die vervangen werd door twee kredietlijnen met een nieuwe vervaldatum in 2025 (17 miljoen €) en 2026 (15 miljoen €);
- november 2017: vervoegde 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;
- december 2017: vervoegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door Bank Degroof Petercam (30 miljoen €), die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2023;
- december 2017: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door de verzekeringsmaatschappij Argenta Assuranties (10 miljoen €, die vervalt in 2028);
- december 2017: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door de spaarbank Argenta Spaarbank (50 miljoen €, die vervalt in 2028);

- december 2017: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France (25 miljoen €), die in juli 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2025;
- mei 2018: vervroegde herfinanciering van een kredietlijn verstrekt door ING Belgium (25 miljoen €), die in november 2018 zou vervallen en die vervangen werd door een kredietlijn van hetzelfde bedrag met een nieuwe vervaldatum in 2025;
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door ING Belgium (25 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Belfius Bank (50 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door Triodos Bank (20 miljoen €, die vervalt in 2025);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door BECM (15 miljoen €, die vervalt in 2023);
- mei 2018: nieuwe bilaterale kredietlijn verstrekt door BECM (25 miljoen €, die vervalt in 2023);
- juni 2018: nieuwe gesynceerde kredietlijn verstrekt door de banken en spaarbanken van Groupe BPCE (118 miljoen €, die vervalt in 2025).

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

	Lijnen	Opname
2018/2019:	38	18
2019/2020:	80	80
2020/2021:	90	90
2021/2022:	171	122
2022/2023:	195	90
2023/2024:	185	74
> 2024/2025:	455	268
Totaal op 30 juni 2018	1.215	742
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	5,1	4,9

Zo werd tijdens het boekjaar 2017/2018 niet minder dan 450 miljoen € aan bankfinancieringen afgesloten of heronderhandeld.

Bovendien heeft Aedifica eind juni 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart voor een maximumbedrag van 150 miljoen €, waarvan 100 miljoen € met een looptijd van minder dan één jaar en 50 miljoen € met een looptijd van meer dan één jaar. Het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen. De thesauriebewijzen worden geplaatst door Belfius Bank en BNP Paribas Fortis.

De opening van die kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar kredietverstrekkers. Daarnaast hebben de nieuwe overeenkomsten die gesloten werden met de Argenta groep

> 450 Mio €

bankfinancieringen
afgesloten of
heronderhandeld tijdens
het boekjaar 2017/2018

geleid tot een diversifiëring van de financieringsmiddelen en een verlenging van de gemiddelde resterende duur van de schuld. Bovendien zal het programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden Aedifica's financieringsmiddelen verder diversifiëren tegen een lage kostprijs.

2.1.7 Andere gebeurtenissen

Verkoop

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

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

Het gebouw Ring in Antwerpen (uit het segment "hotels") werd op 27 juni 2018 verkocht voor een bedrag van ca. 12,8 miljoen €.

De verkoop van de assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden in Aarschot vordert: op 30 juni 2018 waren 2 van de 24 appartementen verkocht. Het saldo van de te verkopen assistentie-woningen op de site bedraagt ca. 4,1 miljoen € en vertegenwoordigt het totaal van de activa bestemd voor verkoop op 30 juni 2018.

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.

Aedifica benoemt een Chief Investment Officer en een Chief Mergers & Acquisitions Officer

Op 28 september 2017 heeft Aedifica's raad van bestuur met ingang vanaf 1 oktober 2017 de heer Charles-Antoine van Aelst als Chief Investment Officer benoemd en de heer Sven Bogaerts als Chief Mergers & Acquisitions Officer. Beiden zijn eveneens leden van het directiecomité en effectieve leiders van Aedifica.

Aedifica verwerft Schloss Bensberg Management GmbH

Op 2 maart 2018 meldde de Groep de acquisitie van 100% van de aandelen van Schloss Bensberg Management GmbH ("SBM") door Aedifica NV. Ter herinnering, Aedifica NV heeft in 2015 het appartementencomplex "Service-Residenz Schloss Bensberg" in Noordrijn-Westfalen (Duitsland) verworven. Er werd een huurovereenkomst gesloten tussen Aedifica NV en SBM voor het merendeel van de woningen in dit complex, die als assistentiewoningen bestemd voor senioren worden uitgebaat ("independent living"). Aedifica heeft alle aandelen verworven die het kapitaal van SBM vertegenwoordigen, voor een bedrag van ca. 0,2 miljoen €. Die overname zal geen recurrente netto-impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Aedifica, aangezien de operationele kosten van SBM (o.a. de personeelskosten) gedekt worden door de ontvangen huurinkomsten.

Aedifica richt een nieuwe dochtervennootschap op in Duitsland

Sinds 2 maart 2018 beschikt Aedifica over een nieuwe Duitse dochtervennootschap: Aedifica Project Management GmbH. Dat filiaal zal Aedifica adviseren en steunen in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland, en staat met name in voor het projectmanagement van de Duitse bouwerven, waaronder de bouw van de 17 sites uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe.

Principsovereenkomst met een strategische partner voor het appartementsgebouwensegment

Aedifica treft voorbereidingen voor de inbreng van haar bedrijfstak "appartementsgebouwen" in Immo NV, de nieuwe dochtervennootschap die sinds 1 juli 2018 het statuut van IGVV heeft. De Groep heeft gesprekken gevoerd met een aantal partijen om het kapitaal van die dochtervennootschap open te stellen voor een strategische partner, door een verkoop (in één of meerdere fases) van maximum 75% (min één aandeel) van het kapitaal. Op 18 mei 2018 heeft Aedifica een principsovereenkomst afgesloten met één van de kandidaat-partners voor de verkoop (in één of meerdere fases) van maximum 75% (min één aandeel) in de nieuwe dochtervennootschap. Deze overeenkomst werd aangegaan onder een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, waaronder een due diligence. De definitieve overeenkomsten met de kandidaat-partner werden ondertekend op 12 juli 2018 (zie sectie 2.2 hierna). 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%. Deze transactie kadert volledig in de strategische ontwikkeling van Aedifica als "pure play" zorgvastgoedinvesteerder, en laat Aedifica toe om aan "capital recycling" te doen om verdere groei in haar kernactiviteit te realiseren.

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. Ter herinnering, de heer Jean Kotarakos heeft op 28 maart 2018 zijn mandaat als bestuurder van de Aedifica-groep beëindigd en op 31 mei 2018 zijn functie als CFO.

Aedifica wint een prijs voor haar investeringen in Duitsland

Op 19 juni 2018 won Aedifica de "Investor des Jahres 2018"-award in Duitsland. Die award werd toegekend door een elfkoppige jury en de bezoekers van de vakbeurs Altenheim Expo in Berlijn, een evenement rond de Duitse seniorenzorgsector.

2.2. Operaties na de afsluiting d.d. 30 juni 2018

2.2.1. Investerings

Eerste uitvoering van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe in Duitsland: bouw van drie zorgcampussen

Op 11 juli 2018 heeft Aedifica in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (zie sectie 2.1.2 hierboven) de grondposities verworven van drie van de zeventien rustoorden, via de overname van de controle over de vastgoedvennootschap Specht Gruppe Eins mbH (door Aedifica Invest NV). Op dezelfde datum heeft Aedifica overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft (een onderneming van Specht Gruppe) inzake de bouw van die drie rustoorden op de grondposities die gelegen zijn in Kaltenkirchen, Schwerin en Lübbecke. De bouwwerken zijn reeds begonnen. De gebouwen zullen naar verwachting in de tweede helft van 2019 worden opgeleverd. De conventionele aanschaffingswaarde van die drie grondposities bedraagt ca. 4 miljoen €. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Na oplevering zullen de sites verhuurd worden aan Residenz Management GmbH (eveneens een onderneming van de Specht Gruppe) en worden uitgebaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

Acquisitie van 4 zorgvastgoedsites in Bad Sachsa (deelstaat Nedersaksen, Duitsland)

Op 12 juli 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland. De vier zorgvastgoedsites hebben een centrale ligging in Bad Sachsa (7.500 inwoners, deelstaat Nedersaksen). De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen reeds diverse renovatie- en uitbreidingswerken. Ze bieden plaats aan 221 bewoners in totaal. De eerste site heeft een capaciteit van 70 eenheden voor senioren met hoge 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 overeenkomst inzake de acquisitie van de vier sites door Aedifica NV is nog aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe binnenkort vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de sites zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 19 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door een entiteit van Argentum Holding GmbH, een Duitse privéspeler in de zorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

Overeenkomsten ondertekend voor het appartementsgebouwensegment

Zoals eerder meegedeeld, treft Aedifica voorbereidingen voor de inbreng van haar bedrijfstak "appartementen gebouwen" in een nieuwe dochtervennootschap, Immo NV. Sinds 1 juli 2018 is Immo NV door de FSMA erkend als een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap ("IGV") naar Belgisch recht. Aedifica verwacht dat de inbreng van de bedrijfstak zou kunnen plaatsvinden tegen het einde van het derde kwartaal van 2018. Op 12 juli 2018, na uitvoering van de due diligence, hebben Aedifica en de kandidaat-partner (een internationale investeerder die vertegenwoordigd wordt door CODABEL) 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 Immo NV. De eerste fase omvat de overdracht van 50% (min één aandeel) van de aandelen van Immo NV. De uitvoering van die fase gebeurt naar verwachting tijdens het vierde kwartaal van 2018.

Acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Berkel-Enschot (provincie Noord-Brabant, Nederland)

Op 19 juli 2018 meldde Aedifica de acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Nederland. De te verbouwen zorgresidentie Sorghuys Tilburg is gelegen in een groene, residentiële wijk in Berkel-Enschot, een deelgemeente van Tilburg (214.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De huidige villa zal grondig gerenoveerd en uitgebreid worden tot een hedendaagse 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. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie en een bestaand gebouw verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden



— Martha Flora Hilversum - Hilversum - Nederland —

door Sorghuys Tilburg BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 3 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie zal worden uitgebaat door Blueprint Group in samenwerking met Boeiend Huys, 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.

Acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland

Eind augustus 2018 heeft Aedifica vier zorgvastgoedsites in Duitsland verworven naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 4 juni 2018. Voor een beschrijving van de verworven sites kan de lezer sectie 2.1.2 hierboven raadplegen. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de sites verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen.

+16%

stijging van de geconsolideerde omzet

84%

aandeel van zorgvastgoed in de portefeuille

3. SYNTHESE VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 30 JUNI 2018

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

3.1 Patrimonium op 30 juni 2018

Tijdens het boekjaar (1 juli 2017 – 30 juni 2018) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** met 178 miljoen € gestegen van 1.528 miljoen € tot 1.705 miljoen € (hetzij 1.741 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*). Deze stijging (van 12%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie secties 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1.4 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+25,2 miljoen € of +1,5%). Deze waardering, die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- zorgvastgoed: +22,5 miljoen €, hetzij +1,6%;
- appartementsgebouwen: +2,5 miljoen €, hetzij +1,2%;
- hotels: +0,3 miljoen €, hetzij +0,4%.

Op 30 juni 2018 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* 214 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 875.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 135 zorgvastgoedsites met een capaciteit van ca. 11.400 bewoners;
- 768 appartementen;
- 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekende dat (in reële waarde):

- 84% zorgvastgoed;
- 12% appartementsgebouwen;
- 4% hotels.

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

- 70% in België waarvan:
 - 42% in Vlaanderen;
 - 18% in Brussel;
 - 10% in Wallonië;
- 17% in Duitsland;
- 13% in Nederland.

De **bezettingsgraad** (zie lexicon) **voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 96% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* vertegenwoordigt) bedraagt 99,0% op 30 juni 2018. Dat overstijgt het recordniveau dat werd bereikt aan het einde van het vorige boekjaar (98,7% op 30 juni 2017).

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (die nog slechts 4% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 84,1% over het boekjaar 2017/2018. Dat is hoger dan de bezettingsgraad die gerealiseerd werd over het hele boekjaar 2016/2017 (73,5%) en hoger dan de laatst gepubliceerde bezettingsgraad (81,3% op 31 maart 2018). Merk op dat de bezettingsgraad van het laatste kwartaal van het boekjaar 92,5% bedraagt, een niveau dat niet meer werd vastgesteld sinds 2008.

De **globale bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 99% op 30 juni 2018.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, identiek aan de gemiddelde resterende duur van 30 juni 2017. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten in de portefeuille van Aedifica.

3.2 Geconsolideerde resultatenrekening

De geconsolideerde resultatenrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van het geconsolideerd beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd, zoals die voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2017 tot 30 juni 2018. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
Huurinkomsten	91.677	78.983
Met verhuur verbonden kosten	-80	-48
Nettohuurresultaat	91.597	78.935
Operationele kosten*	-14.322	-13.158
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	77.275	65.777
Exploitiemarge* (%)	84	83
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-15.319	-16.538
Belastingen	-3.553	-1.275
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Noemer (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* per aandeel (€/aandeel)	3,25	3,15
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.157	5.119
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	15.018	10.357
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	789	1.459
Negatieve goodwill/depreciatie van goodwill	-344	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	146	-1.541
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	71.855	63.358
Noemer (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,99	4,16

verschillende weerslag op de resultatenrekening, naar gelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 16% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 91,7 miljoen €. Dat is meer dan wat voorzien werd in het budget (d.w.z. de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2017/2018, die in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 gepubliceerd werden), onder meer dankzij de timing van de zorgvastgoedacquisities in verhouding tot wat gebudgetteerd was, en de goede resultaten van de appartementsgebouwen bij ongewijzigde portefeuille*.

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (13 miljoen €, hetzij +16,1% of +2,4% bij ongewijzigde portefeuille*) is hieronder vermeld:

- zorgvastgoed: +12,5 miljoen €, hetzij +19,6% (of +1,6% bij ongewijzigde portefeuille*);
- appartementsgebouwen: -0,5 miljoen €, hetzij -4,8% (of +6,9% bij ongewijzigde portefeuille*);
- hotels: +0,7 miljoen €, hetzij +16,5% (of +0,6% bij ongewijzigde portefeuille*).

De evolutie van de huurinkomsten van het zorgvastgoedsegment (+12,5 miljoen €, +19,6% of +1,6% bij ongewijzigde portefeuille*) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dat segment, dat al meer dan 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, met een effect van -0,3 miljoen €) en de overheveling (op 1 juli 2017) van het gebouw Ring naar het hotelsegment (met een effect van -0,6 miljoen €). Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de huurinkomsten van de appartementsgebouwen echter gestegen, en hoger dan het budget.

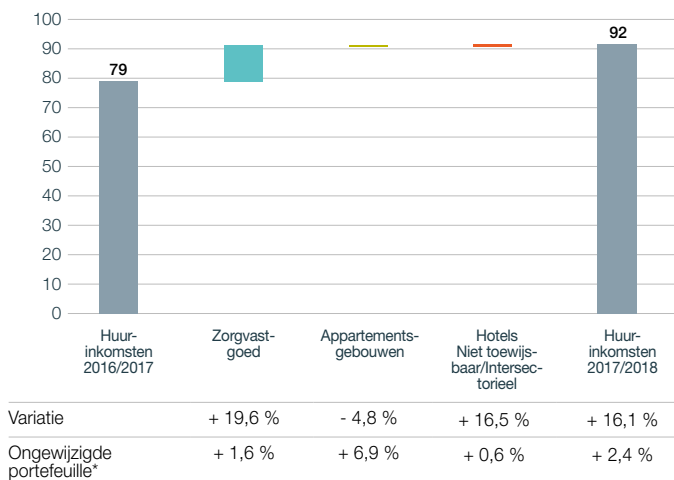
De huurinkomsten van de hotels en andere gebouwen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

- de huurinkomsten van de hotels liggen in lijn met het budget;
- wat de andere gebouwen betreft, liggen de huurinkomsten in lijn met het budget, rekening houdend met de hierboven vermelde overheveling van het gebouw Ring en ondanks de verkoop van het gebouw Royale 35 in maart 2017, het terrein Résidence du Lac in december 2017 en het gebouw Ring in juni 2018.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 91,6 miljoen € (+16% ten opzichte van 30 juni 2017).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 90,7 miljoen € (30 juni 2017: 78,1 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 86,1 miljoen € (30 juni 2017: 74,1 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* (zie lexicon) van 94% (30 juni 2017: 94%).

Huurinkomsten (30 juni 2018) (in miljoen €)

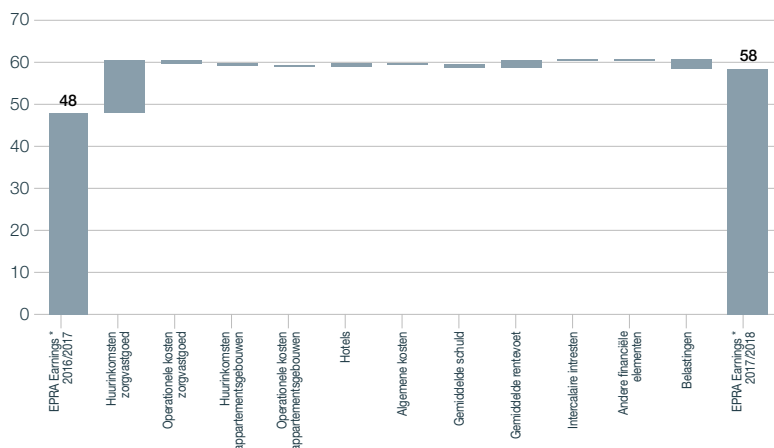


Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 11,0 miljoen € (op 30 juni 2017: 8,5 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten ten bedrage van -2,2 miljoen € (op 30 juni 2017: -0,3 miljoen €), stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 17% tot 77,3 miljoen € (op 30 juni 2017: 65,8 miljoen €), dat impliceert een exploitatiemarge* (zie lexicon) van 84% (op 30 juni 2017: 83%) en is hoger dan het budget.

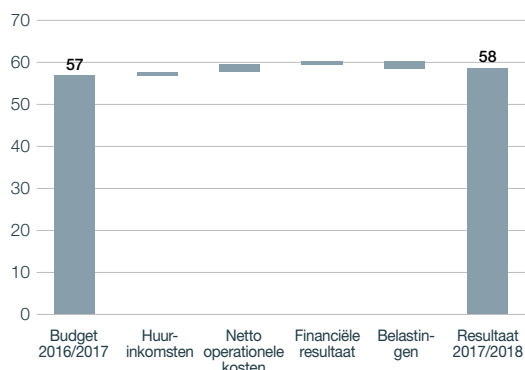
— Villa Temporis - Hasselt - België —



EPRA Earnings* (30 juni 2018) (in miljoen €)



EPRA Earnings* vs budget (30 juni 2018) (in miljoen €)



84%

exploitatiemarge* op
30 juni 2018

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 14,3 miljoen € (30 juni 2017: 15,4 miljoen €). De gemiddelde effectieve interestvoet* (2,1% vóór activering van de tussentijdse interesten op de projectontwikkelingen) is lager dan die van het boekjaar 2016/2017 (2,3%) en is gelijk aan die van het budget (2,1%). 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 15,3 miljoen € (op 30 juni 2017: 16,5 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 GW's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 3,6 miljoen €; 30 juni 2017: last van 1,3 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. Deze belastingen zijn hoger dan het budget, voornamelijk omdat er in de Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) voorzichtigheidshalve voor geopteerd werd om een gemeenschappelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschap onverminderd aanspraak maakt op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een "Fiscale Beleggingsinstelling". De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 57.7) bedraagt 58,4 miljoen € (30 juni 2017: 48,0 miljoen €), hetzij 3,25 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2017: 3,15 € per aandeel). Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget, ondanks het tijdelijke verwaterende effect van de kapitaalverhoging van 28 maart 2017.

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 (die voortvloeien uit de IAS 40-norm):

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties tussen de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2017 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 juni 2018 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +25,2 miljoen € (30 juni 2017: +1,1% of +16,1 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -10,2 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-5,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 15,0 miljoen € (tegenover +10,4 miljoen € voor het vorige boekjaar).
- De **meerwaarden op verkopen** (0,8 miljoen €; 1,5 miljoen € op 30 juni 2017) zijn hier ook opgenomen.

- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Die financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. Op 30 juni 2018 is 95% van de bedragen die werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die voor minder dan 100% in het bezit van de groep zijn), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2018 vertegenwoordigt een minwaarde van 2,2 miljoen € (30 juni 2017: opbrengst van 5,1 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (last van 2,5 miljoen € op 30 juni 2018; tegenover een last van 1,5 miljoen € op 30 juni 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** (opbrengst van 2,7 miljoen € op 30 juni 2018; tegenover een last van 0,5 miljoen € op 30 juni 2017) 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 (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*). De positieve variatie van de exit taks is een gevolg van de daling van het toepasbare belastingpercentage van 16,995% naar 12,75%.

Rekening houdend met de hierboven vermelde niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 71,9 miljoen € (30 juni 2017: 63,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ("basic earnings per share" zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,99 € (30 juni 2017: 4,16 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 55,4 miljoen € (30 juni 2017: 42,1 miljoen €), berekend in toelichting 50. Dat is een stijging van 32%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 3,05 € per aandeel (30 juni 2017: 2,74 € per aandeel).

3.3 Geconsolideerde balans

Op 30 juni 2018 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2017: 98%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen, namelijk Winssinger & Vennoten NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, IP Belgium BVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF), en die een bedrag van 1.741 miljoen € vertegenwoordigen (30 juni 2017: 1.545 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2018: 1.705 miljoen €; 30 juni 2017: 1.528 miljoen €) die gestegen zijn met 178 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk verklaard voor 127 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3), voor -15 miljoen € door desinvestingsoperaties (zie sectie 2.1.7), voor 36 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.4) en voor 25 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2018: 35 miljoen €; 30 juni 2017: 17 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.5) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget dat in sectie 4.2 van het vastgoedverslag hieronder gedetailleerd wordt.

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2017: 2%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012, juni 2015 en maart 2017. Het kapitaal bedraagt 480 miljoen € op 30 juni 2018 (30 juni 2017: 474 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2018 298 miljoen € (30 juni 2017: 287 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 977 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (30 juni 2017: 922 miljoen € inclusief het dividend van 34 miljoen € dat ondertussen in november 2017 werd uitgekeerd);
- of 942 miljoen € rekening houdend met het effect van variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2017: 888 miljoen €, inclusief het dividend van 34 miljoen € dat ondertussen in november 2017 werd uitgekeerd).

Geconsolideerde balans (x1.000 €)

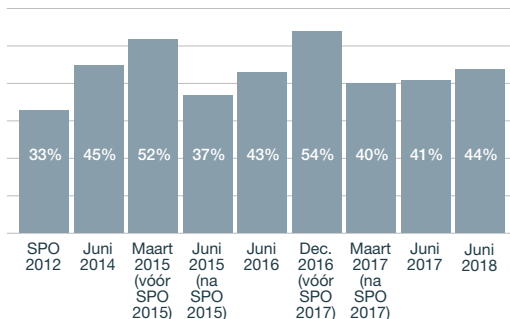
	30 juni 2018	30 juni 2017
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.740.533	1.544.849
Andere activa opgenomen in de schuldratio	24.418	22.566
Andere activa	1.692	2.707
Totaal activa	1.766.643	1.570.122
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	977.086	922.094
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-35.439	-34.055
Eigen vermogen	941.647	888.039
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	781.449	639.077
Andere verplichtingen	43.547	43.006
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.766.643	1.570.122
Schuldratio (%)	44,3	40,8

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2016/2017 ¹ , vóór variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	53,68	49,38
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,95	-1,89
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2016/2017 ¹	51,74	47,48
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	18.200.829	17.975.820

1. Zie toelichting 57.6.

Schuldratio (%)



Op 30 juni 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) 781 miljoen € (30 juni 2017: 639 miljoen €). Daarvan betreft 740 miljoen € (30 juni 2017: 614 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). De schuldratio van Aedifica bedraagt dus 44,3% op geconsolideerd niveau (30 juni 2017: 40,8%) en 42,5% op statutair niveau (30 juni 2017: 38,6%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 366 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 1.045 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 32% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankconvenanten waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 278 miljoen € bij constante activa, 694 miljoen € bij variabele activa en 27%.

De **andere passiva** van 44 miljoen € (30 juni 2017: 43 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2018: 33 miljoen €; 30 juni 2017: 34 miljoen €).

De tabel hiernaast toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 51,30 € per aandeel op 30 juni 2017 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2017 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,92 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2017 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2018. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 34 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2017 (17.975.820).

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten en na uitkering van het dividend 2016/2017 in november 2017, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 53,68 € op 30 juni 2018 (49,38 € per aandeel op 30 juni 2017).

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen als bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +2,5 miljoen € (30 juni 2017: +3,2 miljoen €). Die vloeien voort

uit de netto operationele stromen van +85,0 miljoen € (30 juni 2017: +69,2 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -159,5 miljoen € (30 juni 2017: -279,6 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +76,9 miljoen € (30 juni 2017: +213,6 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Zorgvastgoed

De huurinkomsten van deze sector bedragen 76,5 miljoen € (30 juni 2017: 63,9 miljoen €) of 83% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Aangezien de huurovereenkomsten meestal "triple net" (zie lexicon) zijn, is het exploitatieresultaat van de gebouwen vrijwel identiek aan het nettohuurresultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop* die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming

met de IFRS 8-norm, bedraagt 1.431 miljoen € (30 juni 2017: 1.244 miljoen €), hetzij 84% van de reële waarde van Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief activa bestemd voor verkoop*.

3.5.2 Appartementengebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 10,5 miljoen € (30 juni 2017: 11,0 miljoen €) of 11% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 6,3 miljoen € (30 juni 2017: 7,0 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 207 miljoen € (30 juni 2017: 215 miljoen €), hetzij 12% van de reële waarde van Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief activa bestemd voor verkoop*.

Voorgestelde verwerking (x 1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
A. Nettoresultaat	63.357	57.040
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	12.345	15.000
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	14.203	7.408
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	790	1.485
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-2.563	815
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-11	0
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	22
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-1.332	0
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	6.053
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-698	-783
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	1.957	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	44.340	33.642
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	1.162	836
Over te dragen resultaat	5.509	7.562

**2,50 €/
aandeel**

voorgesteld
brutodividend voor
2017/2018, wat een
pay-out ratio van 82%
vertegenwoordigt

3.5.3 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,9 miljoen € (30 juni 2017: 4,2 miljoen €) of 5% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,9 miljoen € (30 juni 2017: 4,2 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 68 miljoen € (30 juni 2017: 68 miljoen €), hetzij 4% van de reële waarde van Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief activa bestemd voor verkoop*.

4. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 23 oktober 2018 voor om de jaarrekening per 30 juni 2018 van Aedifica NV goed te keuren. Een samenvatting daarvan wordt verstrekt in het hoofdstuk "Verkorte statutaire jaarrekening" van het huidige jaarlijks financieel verslag. De raad van bestuur stelt eveneens voor een brutodividend uit te keren van 2,50 € per aandeel, wat een pay-out ratio van 82% vertegenwoordigt.

De tabel op pagina 51 geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2017/2018.

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

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, in principe betaalbaar zijn vanaf 31 oktober 2018 ("payment date") van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2017/2018). Het dividend zal via bankoverschrijving worden gestort vanaf diezelfde datum. Het nettodividend per aandeel bedraagt, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, 2,125 €.

Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 15%. De lezer wordt verwezen naar sectie 5.2 van het hoofdstuk "Permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag voor meer informatie over de fiscale behandeling van de dividenden, en naar sectie 4.2 van het hoofdstuk "Risicofactoren".

5. VOORNAAMSTE RISICO'S (MET UITSLUITING VAN DEZE VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van die risico's kan een ongunstige invloed hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of

haar resultaten. Met die risico's moet dus in het kader van een investeringsbeslissing rekening gehouden worden.

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

De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen hier samengevat worden) waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen.

De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk "Risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag: marktrisico's (economisch risico, risico's van de vastgoedmarkt, inflatierisico, risico van concentratie van operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren), risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica (huurprijzen, beheer, kwaliteit en waardering van de gebouwen, onteigening en fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen), reglementaire risico's (statuut en fiscaal regime), bedrijfsrisico's (beheer van de groei, nulgroei, internationalisering van de groep, reputatie en beheer van de verwachtingen van de markt), risico's verbonden aan de ondersteuningsprocessen (rapportering, informatica en leden van het team). De risico's gekoppeld aan de financiële instrumenten worden in de volgende sectie beschreven.

6. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht haar een permanente toegang tot krediet te verzekeren en het renterisico op te volgen en te minimaliseren.

Het gebruik van financiële instrumenten (die het voorwerp zijn van de sectie "financiële risico's" in het hoofdstuk "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag) wordt in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening uitvoerig beschreven. De volgende elementen worden erin voorgesteld: schuldstructuur; liquiditeitsrisico; renterisico; risico verbonden aan de bancaire tegenpartij; wisselkoersrisico; risico van financiële budgettering en planning.

7. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van Vennootschappen zijn het voorwerp van toelichting 48 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage. Die transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 38 van dezelfde

wet). In de loop van het boekjaar 2017/2018 werden geen transacties uitgevoerd die in dat artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gebruikelijke dienstverleners vallen.

8. PARTICIPATIES

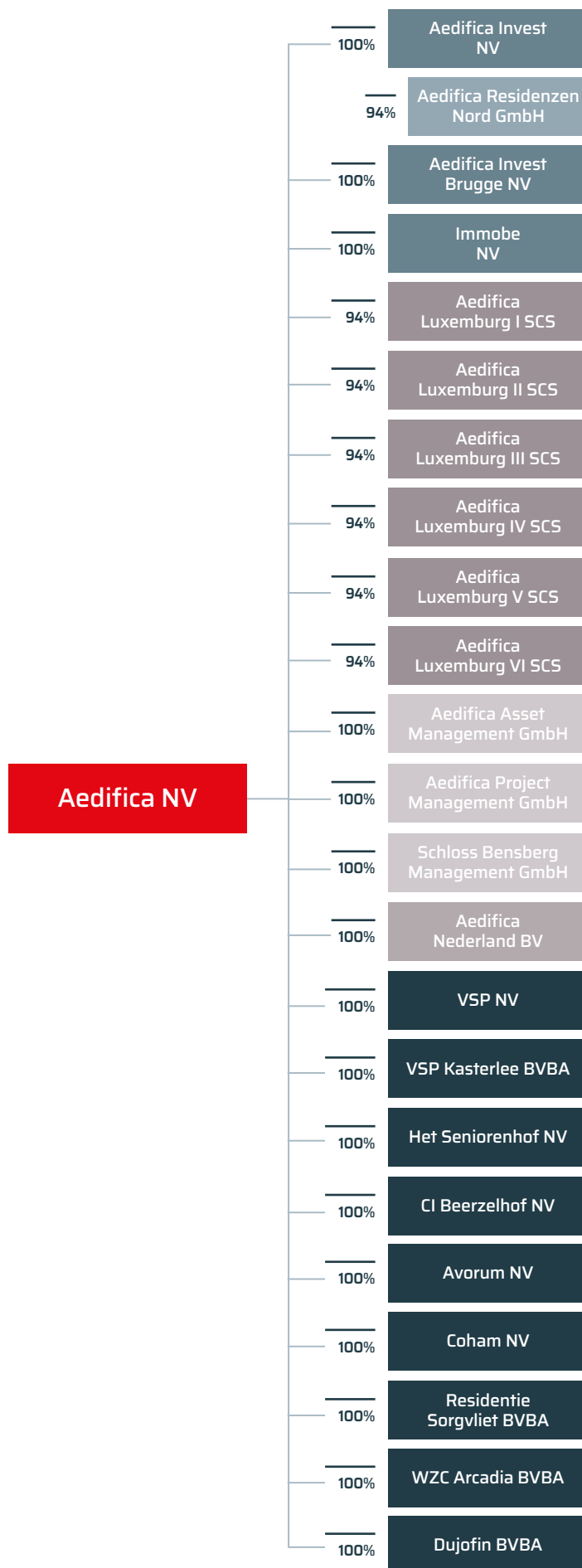
Aedifica NV heeft op 30 juni 2018 23 dochtervennootschappen, waarvan twaalf in België, zes in Luxemburg, vier in Duitsland en één in Nederland. De hieronder vermelde percentages geven zowel Aedifica's aandeel in het kapitaal weer, als haar aandeel in de stemrechten.

- België

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest NV (deels via Aedifica Invest Brugge NV). Deze dochtervennootschap werd opgericht om gemakkelijker participaties in andere vennootschappen te kunnen nemen en om tijdelijk effecten aan te houden. Daarnaast controleert Aedifica Invest NV een dochtervennootschap van Aedifica in Duitsland (zie hieronder).
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest Brugge NV (deels via Aedifica Invest NV), dat titularis is van de naakte eigendom van de uitbreiding van het hotel Martin's Brugge.
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Immove NV. Via deze IGVV zal Aedifica het beheer van de appartementenportefeuille verderzetten in samenwerking met een strategische partner die op termijn de controle over Immove zal verwerven.

- Luxemburg

- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg I SCS. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg II SCS. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg III SCS. Deze dochtervennootschap bezit twee gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg IV SCS. Deze dochtervennootschap bezit twee gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg V SCS. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.





— Bonn - Bonn - Duitsland —

- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg VI SCS. Deze dochtervennootschap bezit één gebouw dat in Duitsland gelegen is. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.

— Duitsland

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Asset Management GmbH. Deze dochtervennootschap adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Project Management GmbH. Deze dochtervennootschap staat met name in het voor het projectmanagement van de bouwerven in Duitsland waarbij Aedifica betrokken is.
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Schloss Bensberg Management GmbH. Deze dochtervennootschap baat de appartementen van de site "Service-Residenz Schloss Bensberg" uit als assistentiewoningen.
- Aedifica Invest NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Residenzen Nord GmbH. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen die in Duitsland gelegen zijn. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.

— Nederland

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Nederland BV. Deze dochtervennootschap bezit de sites die in Nederland gesitueerd zijn.

Daarnaast heeft Aedifica NV (samen met Aedifica Invest NV) op datum van dit verslag nog negen dochtervennootschappen in België die vastgoedbeleggingen hebben. Die dochtervennootschappen zullen in de loop van de volgende maanden door Aedifica worden opgeslorpt. Het betreft VSP NV, VSP Kasterlee BVBA, Het Seniorenhof

NV, Compagnie Immobilière Beerzelfhof NV, Avorum NV, Coham NV, Residentie Sorgvliet BVBA, WZC Arcadia BVBA en Dujofin BVBA.

Het organigram op pagina 53 toont de dochtervennootschappen van de Groep en het aandeel van de Groep in elk van die dochtervennootschappen.

9. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

10. EIGEN AANDELEN

Aedifica past de IFRS-normen toe, zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32-norm en het schema van de jaarrekeningen opgenomen in bijlage C van het koninklijk besluit van 13 juli 2014, worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2018 bezat de Aedifica-groep geen eigen aandelen.

Daarnaast heeft Aedifica NV soms een pand op aandelen van de vennootschap, in het kader van acquisities van gebouwen. In voorkomend geval worden deze panden gespecificeerd in toelichting 45.3.2 van de geconsolideerde jaarrekening hierna.

11. VOORUITZICHTEN VOOR 2018/2019

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2018/2019 op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie.

11.1. Hypotheses

11.1.1. Externe factoren

- Indexatiepercentage van de huurprijzen en de lasten: in overeenstemming met de maandelijkse vooruitzichten van het Federaal Planbureau die op 3 juli 2018 opgesteld zijn, gemiddeld 1,87% over het boekjaar;
- Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde, op basis van nulgroei op jaarbasis;
- Gemiddelde rentevoet, voor activering van tussentijdse interesten: 2,0%, op basis van de euribor rentecurve op 29 juni 2018, de lopende bankmarges en indekkingen;
- Het budget houdt rekening met het behoud van het GVV-statuut (zie sectie "risicofactoren", punt 4.1).

11.1.2. Interne factoren

- Huurgelden: de huurgelden zijn in de eerste plaats op de thans geïnde huren gebaseerd en houden rekening met de indexatie. Met huurderiving, de huurlasten voor de onverhuurde ruimtes alsook makelaarscommissies op het ogenblik van de wederverhuur wordt er eveneens

rekening gehouden in de vooruitzichten. De vooruitzichten inzake huurgelden zijn vervolgens herzien in het licht van de operationele trends en de huidige staat van de markten waarop de Vennootschap actief is.

Bovendien bevatten de huurinkomsten van het zorgvastgoedsegment hypothesen inzake toekomstige uitbreidingen van de portefeuille (voltooiing van de gebouwen die nu nog in ontwikkeling zijn en mogelijke acquisities waarvoor de precieze timing niet met zekerheid bepaald kan worden).

- b) Onroerende lasten: de hypothesen betreffende de onroerende lasten hebben betrekking op de kosten van intern en extern vastgoedbeheer (syndicus, conciërge, enz.), de onderhouds- en renovatiekosten, de belastingen en de onroerende voorheffing, en de verzekeringen.
- c) Kosten van het beheer van de Vennootschap: in deze vooruitzichten worden de personeelskosten, de administratieve kosten en de kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de notering van de aandelen van de Vennootschap, geïntegreerd.
- d) Investeringsbudget: de voorziene netto-investeringen voor het volgende boekjaar voor een bedrag van 400 miljoen € worden in speciën betaald. Het betreft voornamelijk (i) betalingen in het kader van de ontwikkelingsprojecten op 30 juni 2018, (ii) betalingen in het kader van de acquisities die werden aangekondigd sinds 1 juli 2018, en (iii) bijkomende investeringen voor een bedrag van 150 miljoen € – waarvoor er nog geen enkele verbintenis bestaat – waarvan verondersteld wordt dat ze tijdens het volgende boekjaar gerealiseerd worden in het zorgvastgoedsegment, te betalen in speciën, en die huuropbrengsten opleveren op een niveau dat gelijk is aan de huidige marktpraktijken.
- e) Financiële hypothesen:
- Gemiddelde thesaurie van 10 miljoen €.
 - Het model laat de controle toe van een schuldratio van maximum 65% ten opzichte van de waarde van de activa.
 - De schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op de EPRA Earnings* en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.
- f) Desinvesteringshypothese: hypothesen met betrekking tot de inbreng in natura van de bedrijfstak “appartementengebouwen” in Immo NV en de verkoop van aandelen in Immo NV aan een strategische partner, werden in aanmerking genomen (zie secties 2.1.7 en 2.2.1 van dit geconsolideerd beheersverslag).

11.2 Vooruitzichten

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

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

- De strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in een context van bevolkingsvergroeiing.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 1.215 miljoen €, waarvan slechts 38 miljoen € vervalt tijdens het boekjaar 2018/2019. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn nagenoeg volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 44,3% op 30 juni 2018 (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 bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2018 op ongeveer 459 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 422 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van ongeveer drie jaar en waaraan 23 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 12 juli (19 miljoen €) en 19 juli (4 miljoen €) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

Gelet op het voorgaande en de hypothesen hierboven (zie sectie 11.1), voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2018/2019, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 104 miljoen € aan huurinkomsten. Dat leidt tot een EPRA Earnings* van 63 miljoen € of 3,45 € per aandeel, en staat de uitkering toe van een brutodividend van 2,80 € per aandeel (een stijging van 12% ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2017/2018 voorstelt). Op die basis zou het nettoresultaat 72 miljoen € bedragen.

11.3. Belangrijke opmerking inzake de vooruitzichten

De bovenvermelde vooruitzichten zijn projecties waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de vastgoed- en de financiële markt. Ze



— Zorghuis Smakt - Smakt - Nederland —

houden geen verbintenis in hoofde van de Vennootschap in en maken niet het voorwerp uit van een revisorale controle. Niettemin heeft de commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, volgend verslag afgeleverd (dit verslag van de commissaris wordt getrouw weergegeven en er is, voor zover Aedifica daar kennis van heeft, geen enkel feit weggelaten dat de informatie onvolledig of misleidend zou maken):

“In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van de vennootschap vervat in hoofdstuk 11 van hun jaarverslag zoals goedgekeurd op 4 september 2018 door de raad van bestuur van de vennootschap. De assumpties vervat in hoofdstuk 11.1 leiden tot de volgende ramingen van het resultaat (exclusief de variaties in de reële waarde) voor het boekjaar 2018-2019.

- Datum: 30 juni 2019
- EPRA Earnings: 63 miljoen €

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële

ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2017/2018.

Brussel, 4 september 2018

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

12. BELANGENCONFLICTEN

Twee belangenconflicten hebben zich voorgedaan in de loop van het boekjaar en worden hieronder verduidelijkt.

Raad van bestuur van 4 september 2017: variabele vergoeding van het directiecomité

“In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen melden de aanwezige leden van het directiecomité (mevrouw Sarah Everaert, mevrouw Laurence Gacoin, de heer Stefaan Gielens en de heer Jean Kotarakos) dat ze een belang van vermogensrechtelijke aard

hebben dat strijdig is met het bedrijf en dat ze de commissaris op de hoogte zullen brengen. Ze verlaten de vergadering.

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

(i) De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2016/2017 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag dat ten hoogste gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten die op 2 september 2016 werden ondertekend. De variabele vergoeding mag slechts toegekend worden indien de EPRA Earnings* per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: de EPRA Earnings* per aandeel (gewicht van 30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 20%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 25%) en andere (gewicht van 25%). Het comité was van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, hadden behaald en heeft voorgesteld om een variabele vergoeding van 195.000 € toe te kennen aan de CEO en 291.000 € aan de CFO, COO en CLO samen.

(ii) Voor het boekjaar 2017/2018 stelt het comité voor dat het maximumbedrag van de variabele vergoeding ten hoogste gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien de EPRA Earnings* per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 90% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal in functie van geconsolideerde kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen door de raad van bestuur worden bepaald en beoordeeld. Het comité stelt voor dat deze doelstellingen bepaald worden in functie van criteria die afgewogen worden volgens hun belang. De criteria die werden geselecteerd voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: de EPRA Earnings* per aandeel (30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de groep (20%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en andere (25%).

(iii) Voor het boekjaar 2018/2019 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50% zal bedragen van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

Daarna brengt Mevrouw Adeline Simont verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité omtrent de andere aspecten van de bezoldiging van de directiecomitéleden:

(i) CEO: een verhoging van de vaste jaarlijkse vergoeding tot 425.000 € (overeenkomstig het managementcontract) vanaf 1 juli 2017, waaraan 120.000 € dient te worden toegevoegd (overeenkomstig het "long term incentive plan") voor het boekjaar 2017/2018, en een verhoging van de maximale variabele vergoeding tot 212.500 € voor het boekjaar 2017/2018, op basis van de hierboven bepaalde criteria;

(ii) wat betreft de andere leden van het directiecomité (CFO, COO, CLO samen):

- a. een verhoging van de vaste vergoeding tot 670.500 € (overeenkomstig de managementcontracten, buiten de contractueel voorziene indexering op 1 juli 2017);
- b. een verhoging van de maximale variabele vergoeding tot 335.250 € (afgerond bedrag) voor het boekjaar 2017/2018, op basis van de hierboven bepaalde criteria;
- c. een deelname aan het "long term incentive plan" voor een bedrag van 100.000 € voor de CFO, 50.000 € voor de COO en 50.000 € voor de CLO;

(iii) Bovendien, voor de nieuwe leden van het directiecomité: een deelname aan het "long term incentive plan" voor een bedrag van 40.000 € per persoon.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed. De leden van het directiecomité vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de raad".

Raad van bestuur van 18 juni 2018: variabele vergoeding van het directiecomité

"In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, artikel 37 GVV-Wet en artikel 2.5.4 van het Corporate Governance Charter van Aedifica meldt de uitvoerend bestuurder (de heer Stefaan Gielens) dat hij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het bedrijf en dat hij de commissaris hiervan op de hoogte zal brengen. Ook de overige aanwezige leden van het directiecomité (mevr. Laurence Gacoin, mevr. Sarah Everaert, dhr. Charles-Antoine van Aelst en dhr. Sven Bogaerts) hebben een dergelijk belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het bedrijf. De uitvoerend bestuurder en de overige leden van het directiecomité verlaten de vergadering.

De voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité brengt verslag uit over de vergaderingen van het benoemings- en bezoldigingscomité, waarbij de volgende onderwerpen besproken werden:

(i) de variabele vergoeding voor het boekjaar 2017/2018 voor de leden van het directiecomité. Het effectieve bedrag van de variabele vergoeding dat aan elk lid van het directiecomité kan worden toegekend, wordt onder meer bepaald in functie van algemene en persoonlijke kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen opgenomen in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 en opgenomen in de addenda aan de respectieve managementovereenkomsten. Het benoemings- en bezoldigingscomité geeft haar advies inzake de persoonlijke kwalitatieve doelstellingen;

(ii) de criteria die gehanteerd zouden kunnen worden voor de toekenning van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2018/2019; het benoemings- en bezoldigingscomité geeft haar advies inzake deze criteria.

De uitvoerend bestuurder en de andere leden van het directiecomité vervoegen opnieuw de vergadering; de voorzitter van de raad geeft aan de uitvoerende bestuurder en de overige leden van het directiecomité een samenvatting van de bespreking.”

13. KAPITAALVERHOGINGEN IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

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

In het kader van het toegestaan kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag), werd naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 7 juni 2018 het kapitaal verhoogd met 5.937.488,85 € om het van 474.342.051,82 € te brengen op 480.279.540,67 € via een inbreng in natura. 225.009 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Die nieuwe aandelen nemen vanaf 1 juli 2017 deel in de winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2017/2018.

In het kader van een kapitaalverhoging via inbreng in natura hebben de aandeelhouders geen voorkeurrecht.

14. LEEFMILIEU-, SOCIALE, ETHISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

De bekommernis om het leefmilieu en om sociale, ethische en maatschappelijke aspecten maakt integraal deel uit van het dagelijkse beheer van Aedifica en is een onderdeel van haar voortdurend streven naar kwaliteit.

14.1 Leefmilieu-aspecten

De aanpak van Aedifica op het vlak van leefmilieu is pragmatisch: Aedifica streeft er steeds naar een juist evenwicht te vinden in het gebruik van haar menselijk en financieel kapitaal, zodat hun toegevoegde waarde maximaal is.

Vóór elke potentiële aankoop van een gebouw bestudeert Aedifica de milieurisico's. Waar nodig wordt een planning opgesteld om deze risico's af te bouwen. Om eventuele bodemverontreinigingsrisico's op te sporen en te controleren, laat de vennootschap waar nodig studies uitvoeren met betrekking tot de kwaliteit van de bodem voor sites waar een risicoactiviteit is of was ondergebracht (stookolietank, drukkerij, enz.).

Aedifica beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de uitbating van de geklasseerde inrichtingen in haar gebouwen of onderneemt de nodige stappen indien die vergunningen verlengd of hernieuwd moeten worden. Aedifica beschikt eveneens over stedenbouwkundige vergunningen, waarvan de meeste verkregen zijn door de vroegere eigenaars van de betrokken gebouwen. Voor zover het bekomen van stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Aedifica alles in het werk om haar huurders aan te sporen de vergunningsaanvragen tijdig in te dienen.

De technische en veiligheidsinstallaties van de gebouwen waarvan Aedifica het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), worden regelmatig gecontroleerd, in overeenstemming met de wettelijke vereisten. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, wijst Aedifica de huurder op het belang van het uitvoeren van die technische controles. Er loopt tevens een programma om de liften in Aedifica's vastgoedportefeuille aan de nieuwe wettelijke vereisten aan te passen.

Bij elke nieuwe investering wordt er een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot asbest en de daaraan verbonden risico's. Alle asbesttoepassingen die een gezondheidsrisico vormen, worden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende verwaarloosbare toepassingen wordt een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door geaccrediteerde deskundigen wordt geëvalueerd. Bovendien maakt de Vennootschap van de geplande onderhouds- en vernieuwingswerken gebruik om eventuele resterende verwaarloosbare asbesttoepassingen te verwijderen. In het geval van triple net overeenkomsten maakt de Vennootschap erover dat het beheersplan door de uitbaters van de gebouwen wordt uitgevoerd, door op regelmatige basis technische controlebezoeken te verrichten.

Wat betreft de gebouwen die in België gelegen zijn, legt de regelgeving met betrekking tot de energieprestaties van de gebouwen (EPB) voor nieuwe bouwwerken die vergunningsplichtig zijn de opmaak van een dossier betreffende de energieprestaties op. Voor de bestaande gebouwen heeft de regelgeving een certificaat ingevoerd dat de energieprestatie van elk gebouw in kaart brengt en dat

een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw vermeldt. Voor de gebouwen waarvoor Aedifica zelf het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), werd een programma uitgevoerd om die certificaten te bekomen. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, heeft Aedifica de huurder gewezen op het belang van het bekomen van de nodige certificaten.

Wat betreft de gebouwen die buiten België gelegen zijn, zorgt Aedifica ervoor dat de lokale regelgeving wordt opgevolgd. Bij nieuwbouwrealisaties in Nederland houdt de Vennootschap in toenemende mate rekening met de duurzaamheid van haar gebouwen (door de installatie van bijvoorbeeld warmtepompen, zonneboilers en zonnepanelen).

Bij renovaties van appartementsgebouwen vervangt Aedifica bij voorkeur de verwarmingssystemen op stookolie door systemen op aardgas en streeft zij naar een verbetering van de totale thermische isolatie van de gebouwen (K-waarde). Bovendien werden bepaalde gebouwen voorzien van zonnepanelen (met name Complex Louiza 331-333, Residentie Palace en Heliotropen).

Door de groei van de Vennootschap tijdens de voorbije jaren, heeft Aedifica besloten te verhuizen. In dat verband werd er een studie uitgevoerd om een modern gebouw te vinden dat goed ontsloten is met het openbaar vervoer. De nieuwe maatschappelijke zetel is gelegen in het centrum van de Europese wijk in Brussel en bevindt zich in de nabijheid van meerdere stations en metrolijnen, waardoor de locatie vlot bereikbaar is voor zowel Aedifica's werknemers als haar internationale klanten. Bovendien heeft het gebouw het BREAAAM "Excellent" certificaat, dat de duurzaamheidsprestaties van het gebouw beoordeelt. Door haar nieuwe locatie, kan Aedifica dus zeker zijn van een laag energieverbruik en levert ze een bijdrage aan het welzijn van haar medewerkers.

Op haar hoofdzetel maakt Aedifica gebruik van papier met FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council; dat geldt overigens ook voor de gedrukte versie van dit jaarlijks financieel verslag). Aedifica voert tevens een afvalsorteerbeleid.

14.2 Sociale aspecten

Het resultaat van Aedifica's bijzondere aandacht voor diversiteit, vertaalt zich in de samenstelling van de raad van bestuur en het directiecomité. De genderdiversiteit binnen de raad van bestuur (zoals vereist wordt door artikel 518 bis van het Wetboek van Vennootschappen, inzake de genderdiversiteit in de raad van bestuur) wordt gewaarborgd door de huidige samenstelling van de raad, die 4 vrouwen en 5 mannen telt. Die ratio van 44% overschrijdt dus ruimschoots de minimumdrempel van één derde, die door de wet wordt opgelegd. De genderdiversiteit weerspiegelt zich ook in de huidige samenstelling van het directiecomité, dat 3 vrouwen en 3 mannen telt (oftewel een ratio van 50%). De lezer vindt meer informatie over Aedifica's diversiteitsbeleid in sectie 5 van het hoofdsuk "Verklaring inzake Corporate Governance".

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving aan te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2018 bestond het team uit 59,8 voltijdse equivalenten, hetzij 66 personen (48 personen op 30 juni 2017), van wie 34 vrouwen en 32 mannen, of van wie 52 bedienden, 13 arbeiders en één student. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 22 uur opleiding genoten per voltijdse equivalent (24 uur op 30 juni 2017). De gemiddelde leeftijd bedraagt 42 jaar (30 juni 2017: 40 jaar).

Aedifica valt onder de paritaire comités 100 (arbeiders) en 200 (bedienden). Het niveau van de bezoldiging die Aedifica aan haar medewerkers aanbiedt, houdt rekening met het marktniveau voor gelijkaardige functies. Tijdens het boekjaar 2017/2018 gold een niet-recurrent bonusplan dat gekoppeld was aan de resultaten van de onderneming, zoals dat reeds sinds 2008/2009 het geval is. Daarenboven worden andere voordelen geboden zoals een groepsverzekering met vaste bijdrage en een hospitalisatieverzekering.

Elk lid van het team heeft minimaal één beoordelingsgesprek per jaar. Een dergelijk gesprek beoogt een brede evaluatie van de relatie tussen de GVV en haar medewerkers.

14.3 Ethische en maatschappelijke aspecten

Aedifica beschikt sinds 2010 over een ethisch charter dat de in de GW geldende gedragsregels formaliseert. Dit charter bevat onder meer aspecten in verband met belangenvermenging, beroepsgeheim, de aan- en verkoop van aandelen, misbruik van vennootschapsgoederen, professionele geschenken en respect voor de medemens. Het is opgenomen in het Corporate Governance Charter.

— Molenenk - Deventer - Nederland —



60

voltijdse equivalenten



— Résidence l'Air du Temps - Chênée - België —

De investeringen van Aedifica beantwoorden aan de verschillende noden van de bevolking op het vlak van huisvesting; de Groep draagt onder andere bij aan de vernieuwing van sommige stadswijken. Aedifica beantwoordt tevens aan de uitdaging van de bevolkingsvergrijzing door haar investeringsbeleid in de huisvesting voor senioren. Daarenboven is Aedifica eigenaar van meerdere geklasseerde gebouwen in België en van verschillende beschermde monumenten in Duitsland en Nederland (in België: Residentie Palace en het gebouw Lombardstraat in Brussel, hotel Martin's Brugge, hotel Martin's Klooster in Leuven, Koning Albert I in Dilbeek, Plantijn in Kapellen, Salve in Brasschaat, Residentie Blaret in Sint-Genesius-Rode en De Duinpieper in Oostende; in Duitsland: Seniorenresidenz Laurentiusplatz in Wuppertal-Elberfeld, Park Residenz in Neumünster, bepaalde delen van Service-Residenz Schloss Bensberg in Bergisch Gladbach, St. Anna in Höchststadt, Seniorenheim am Dom in Halberstadt, Seniorenresidenz an den Kienfichten in Dessau-Rosslau en advita Haus Zur Alten Berufsschule in Zschopau; in Nederland: Holland in Baarn, Benvenuta in Hilversum, Villa Walgaerde in Hilversum, Saksen Weimar in Arnhem, Parc Imstenrade in Heerlen, Spes Nostra in Vleuten, Het Gouden Hart in Kampen en in Leersum, Huize De Compagnie in Ede, Martha Flora Den Haag in Den Haag, Huize Ter Beegden in Beegden, Huize Roosdael in Roosendaal, Zorghuis Smakt in Smakt en Zorgresidentie Mariëndaal in Velp), en draagt zo bij tot het behoud en de herbesteding van het erfgoed, zowel in België als in het buitenland.

Aedifica geeft op regelmatige basis roadshow-presentaties in België en in het buitenland (Amsterdam, Frankfurt, Londen, Parijs, enz.) en draagt zo bij tot de promotie van buitenlandse investeringen in de Belgische kapitaalmarkt.

Aedifica nam deel aan de uitwerking van de wetgeving betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Bovendien is de Vennootschap lid van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV) en medeoprichter van de VZW BE-REIT Association. Aedifica is eveneens lid van de Beroepsvereniging

van de Vastgoedsector (BVS) en sponsort de beleggingsfederatie en -vereniging VFB.

Leden van het management van Aedifica nemen, in eigen naam, als spreker deel aan postuniversitaire opleidingen van KU Leuven.

15. ELEMENTEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAMEBIEDING

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

15.1 De kapitaalstructuur

15.1.1 Onderscreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 30 juni 2018 bedraagt het kapitaal 480.279.540,67 €. Het wordt vertegenwoordigd door 18.200.829 aandelen, die ieder 1/18.200.829ste van het kapitaal vertegenwoordigen.

15.1.2 Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten.

Aangaande deze rechten en plichten past het in de eerste plaats te verwijzen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving: het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit van 23 april 2018. Tevens moet er worden verwezen naar de bepalingen dienangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk "permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag).

15.2 Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen.

Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 21 van de hierboven aangehaalde wet van 12 mei 2014 erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Alle 18.200.829 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

15.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

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

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

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

15.5 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 30 juni 2018 bezat Aedifica geen eigen aandelen.

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

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

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

15.7.1 Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

In overeenstemming met artikel 11 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herkiesbaar.

Het mandaat van de uittredende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

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

De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een andere, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

15.7.2 Statutenwijzigingen

Aangaande de wijziging van de statuten wordt er verwezen naar de op Aedifica van toepassing zijnde regelgeving. In het bijzonder kan er op gewezen worden dat ieder ontwerp tot wijziging van de statuten van Aedifica vooraf moet worden goedgekeurd door de FSMA.

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

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

- 1) 374.000.000 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzigingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, en
- 2) 74.800.000,00 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging,

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

Op 30 juni 2018 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal 1°) 271.453.773,66 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzigingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, en 2°) 67.122.184,03 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven door aankoop, of ze in pand nemen, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. Aedifica heeft op 30 juni 2018 3.258 eigen aandelen in pand.

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

De kredietovereenkomsten van 10 juli 2014, 15 juni 2016, 24 februari 2017 en 14 november 2017 (bilaterale kredietlijnen die met BNP Paribas Fortis werden gesloten) bevatten een clause die bepaalt dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de banken uitgevoerd moeten worden onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en unaniem akkoord van de banken. De controle is omschreven als het bezit door één aandeelhouder van 50% van het kapitaal plus één aandeel of van minimaal 50% van de stemrechten plus één stemrecht.

De kredietovereenkomsten die op 28 juni 2016 met KBC Bank zijn gesloten, bevatten een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van de aandeelhouderstructuur plaatsvindt die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen of op de globale risicoappreciatie door de bank.

De kredietovereenkomst die op 7 juni 2016 met Caisse d'Épargne Hauts De France ("CEHDF") is gesloten, bevat een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt. De controle wordt beschreven met verwijzing naar de deelneming in het kapitaal van Aedifica (meer dan 50%) of met verwijzing naar het recht of de mogelijkheid om, direct of indirect, het beheer van de vennootschap of de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren.

De kredietovereenkomst die op 4 januari 2018 met Caisse d'Épargne Hauts De France ("CEHDF") werd gesloten, bevat een clausule van opzegging van het krediet in geval van een wijziging van de controle over Aedifica. Controlewijziging wordt omschreven als (i) het bezit, direct of indirect, door één persoon of verschillende personen die gezamenlijk handelen, van meer dan 50% van de aandelen, of (ii) de bevoegdheid om, direct of indirect, de facto of de iure, een beslissende invloed uit te oefenen op de benoeming van een meerderheid van de bestuurders of op de oriëntatie van het beleid.

De kredietovereenkomsten die op 14 juni 2014, 13 november 2014 en 25 mei 2018 met Banque européenne du Crédit Mutuel werden gesloten, bevatten een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt ten voordele van een of meerdere investeerders die in onderling overleg handelen, waarbij "controle" en "onderling overleg" worden gedefinieerd door verwijzing naar het Wetboek van Vennootschappen.

De kredietovereenkomsten die op 27 november 2014, 27 juni 2016 en 14 mei 2018 met Belfius Bank NV werden gesloten, bevatten een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering plaatsvindt in het bestuur van de Vennootschap of wanneer één van de in de Vennootschap actieve of hoofdelijk aansprakelijke leden of vennoten of één van de meerderheidsaandeelhouders zich terugtrekt of overlijdt.

De kredietovereenkomsten die op 19 februari 2016, 20 september 2016, 14 februari 2017 en 15 mei 2018 met ING België gesloten werden, bevatten een clausule die voorziet dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de banken uitgevoerd moeten worden onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en unaniem akkoord van de banken. De controle is hier omschreven als (i) het bezit, direct of indirect, door één aandeelhouder van

meer dan 50% van de aandelen, de stemrechten of gelijkwaardige rechten, of (ii) de mogelijkheid om, direct of indirect, op grond van een overeenkomst en door de uitoefening van het stemrecht, de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren, of om de bestuurders instructies te geven met betrekking tot de richtlijnen die ze moeten volgen.

De kredietovereenkomsten die op 24 oktober 2016 met BNP Paribas SA Niederlassung Deutschland zijn gesloten, bevatten een clausule van opzegging van het krediet in geval van een wijziging van controle. Er wordt geacht een controlewijziging plaats te vinden indien in totaal minstens 50% van de aandelen of de stemrechten in Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks in handen zijn van een persoon of verschillende personen die gezamenlijk handelen, waarbij "personen die gezamenlijk handelen" begrepen moet worden als personen die hun gedrag met betrekking tot de verwerving van aandelen of stemrechten op elkaar afstemmen of met elkaar overleggen over de uitoefening van hun stemrechten.

De kredietovereenkomsten die op 3 februari 2017 en 15 mei 2018 met Triodos Bank NV werden gesloten, bevatten een clausule die Triodos Bank NV toelaat het krediet onmiddellijk te beëindigen indien er zich een substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur voordoet met een invloed op de algehele risicobeoordeling door Triodos Bank of ingeval van onenigheid onder de bestuurders of vennoten, of indien Aedifica onbestuurbaar wordt om welke reden dan ook.

De kredietovereenkomsten die op 20 december 2017 met Argenta Spaarbank en Argenta Assuranties werden gesloten, bevatten een clausule van opzegging van het krediet in geval van een wijziging van controle over Aedifica. Er wordt geacht een controlewijziging plaats te vinden indien in totaal minstens 50% van de aandelen in Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks in handen komen van één aandeelhouder.

De gesyndiceerde kredietovereenkomst die op 29 juni 2018 werd gesloten met de banken van Groupe BPCE (met name Natixis, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts De France, Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté, Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Rhône Alpes, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Grand Est Europe, Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche, Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Auvergne et du Limousin, Banque Populaire Bourgogne Franche Comté, Banque Populaire Val de France en Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne), bevat een clausule van opzegging van alle kredieten in geval van een wijziging van de controle over Aedifica. De wijziging van controle wordt omschreven als de verwerving van de controle door één aandeelhouder in de zin van artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen.

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

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

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

16. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE BEKWAAMHEID OP HET VLAK VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN MINSTENS ÉÉN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité van de GVV bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel mevrouw Marleen Willekens en mevrouw Katrien Kesteloot als de heer Serge Wibaut:

- 1° hebben gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming, noch in de Vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur uitgeoefend;
- 2° zijn tot op heden minder dan twaalf jaar lid van de raad van bestuur als niet-uitvoerend bestuurder;
- 3° hebben gedurende een periode van drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen deel uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de Vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- 4° ontvangen geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard van de Vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de tantièmes en de vergoeding die zij eventueel ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;
- 5° bezitten geen maatschappelijke rechten die het kapitaal van Aedifica vertegenwoordigen;
- 6° hebben geen significante zakelijke relatie of hebben in het voorbije boekjaar geen significante zakelijke relatie gehad met Aedifica of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks noch als vennoot,

als aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;

- 7° zijn in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer geweest van een externe auditor van Aedifica of van een vennootschap of persoon verbonden aan Aedifica;
- 8° zijn geen uitvoerend lid van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin de heer Stefaan Gielens en/of mevrouw Laurence Gacoin en/of mevrouw Sarah Everaert en/of de heer Charles-Antoine van Aelst en/of de heer Sven Bogaerts en/of mevrouw Ingrid Daerden in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan zetelen, en hebben geen andere belangrijke banden met de heer Stefaan Gielens en/of mevrouw Laurence Gacoin en/of mevrouw Sarah Everaert en/of de heer Charles-Antoine van Aelst en/of de heer Sven Bogaerts en/of mevrouw Ingrid Daerden uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
- 9° hebben geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die in Aedifica of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon een mandaat uitoefenen als lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, of die zich in een van de andere in de hierboven beschreven gevallen bevinden;
- 10° onderhouden geen enkele relatie met Aedifica die van aard zou zijn, zijn/haar onafhankelijkheid in gevaar te brengen.

Daarenboven beschikken alle leden van het auditcomité over de nodige bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun ervaring in die materie.

17. VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

De verklaring inzake corporate governance (met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer) wordt gegeven in het hoofdstuk "Verklaring inzake corporate governance", op pagina 140 tot 157 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 4 september 2018.





EPRA¹

1%

EPRA Vacancy Rate

17,1%

gewicht in de Belgische
EPRA-index

3,25 €/aandeel

EPRA Earnings*

1. De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving.

EPRA

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 INDERDAAD AAN ALLE OPNAMECRITERIA DIE DOOR EPRA WORDEN BEPAALD.

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 260 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 30 juni 2018 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 0,6% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 17,1%.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (“EPRA”) publiceerde in november 2016 een update van het rapport getiteld “EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines” (“EPRA Best Practices”). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com).

Dat rapport bevat aanbevelingen voor de definiëring van de belangrijkste financiële prestatiecriteria voor

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

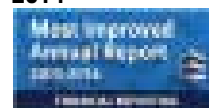
Op 24 september 2014 heeft Aedifica de “EPRA Silver Award” en de “EPRA Most Improved Award” gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.

Op 9 september 2015 heeft Aedifica voor de eerste keer de “EPRA Gold Award” gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Aedifica sluit zo aan bij de kopgroep van de 104 geëvalueerde vennootschappen. De award werd opnieuw aan Aedifica uitgereikt in september 2016 voor het jaarlijks financieel verslag 2014/2015, in september 2017 voor het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 en in september 2018 voor het jaarlijks financieel verslag 2016/2017.

— SZ AGO Kreischa - Kreischa - Duitsland —



2014



2014



2015 - 2016



2017 - 2018



Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

		30 juni 2018	30 juni 2017
EPRA Earnings*	x €1.000	58.403	47.964
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten	€ / aandeel	3,25	3,15
EPRA NAV*	x €1.000	983.297	890.714
Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoed investeringen op lange termijn	€ / aandeel	54,02	49,55
EPRA NNNAV*	x €1.000	934.781	845.038
EPRA NAV* aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	€ / aandeel	51,36	47,01
EPRA Net Initial Yield (NIY)	%	5,2	5,2
Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
EPRA Topped-up NIY	%	5,2	5,2
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen			
EPRA Vacancy Rate	%	1	1
Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille			
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	%	16	17
Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten			
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	%	16	17
Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten			

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

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

Stefaan Gielens, CEO

EPRA Earnings* (x1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	71.855	63.358
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-15.018	-10.357
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-789	-1.459
(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	344	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	2.157	-5.119
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-146	1.541
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	58.403	47.964
Aantal aandelen (noemer IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	3,25	3,15

EPRA Net Asset Value* (NAV) (x1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	941.647	853.561
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,74	47,48
Invoel 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	941.647	853.561
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 «cost model» van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	35.439	34.055
(v.a) Uitgestelde belastingen	6.211	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)	983.297	890.714
Aantal aandelen	18.200.829	17.975.820
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	54,02	49,55

EPRA Triple Net Asset Value* (NNNAV) (x1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	983.297	890.714
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-35.439	-34.055
(ii) Reële waarde van de schuld	-6.866	-8.523
(iii) Uitgestelde belastingen	-6.211	-3.098
EPRA NNNAV* (aandeelhouders van de groep)	934.781	845.038
Aantal aandelen	18.200.829	17.975.820
EPRA NNNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,36	47,01

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY (x1.000 €)

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

	30 juni 2017					
	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.240.021	215.205	68.009	17.174	0	1.540.409
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	4.440	0	0	-	-	4.440
Min: Projectontwikkelingen	-	-	-	-17.174	-	-17.174
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.244.461	215.205	68.009	0	0	1.527.675
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	42.165	5.914	1.779	0	0	49.858
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.286.626	221.119	69.788	0	0	1.577.533
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	71.372	10.702	4.451	0	0	86.525
Vastgoedkosten ¹	-909	-3.413	-34	0	-197	-4.552
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	70.463	7.289	4.417	0	-197	81.973
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	70.463	7.289	4.417	0	-197	81.973
EPRA NIY (in %)	5,5	3,3	6,3	0,0	-	5,2
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5	3,3	6,3	0,0	-	5,2

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

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2018						
	Brutohuur-inkomsten	Nettohuur-inkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huur-gelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
Segment							
Zorgvastgoed	76.446	75.057	743.453	81.610	0	86.346	0
Appartementsgebouwen	10.418	6.323	95.683	10.682	939	10.799 ⁴	9
Hotels	4.186	4.179	35.564	4.233	0	4.042	0
Niet toewijsbaar	0	0					
Transacties tussen segmenten	-182	-182					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	90.868	85.377	874.699	96.525	939	101.187	1
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2017/2018	729	698					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	91.597¹	86.075²					

	30 juni 2017						
	Bruto huur-inkomsten	Nettohuur-inkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huur-gelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
Segment							
Zorgvastgoed	63.933	63.062	656.704	71.372	0	77.319	0
Appartementsgebouwen	10.587	6.645	105.597	10.702	1.073	11.872 ⁴	9
Hotels	4.095	4.065	35.564	4.451	16	4.137	0
Niet toewijsbaar	0	0					
Transacties tussen segmenten	-197	-197					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	78.419	73.575	797.865	86.525	1.089	93.328	1
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2016/2017	516	480					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	78.935¹	74.055²					

1. Het totaal van de "brutohuurinkomsten over de periode" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

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

3. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2017 of op 30 juni 2018 waren getekend.

4. Deze GHW houdt geen rekening met een gemeubelde bezetting.

Vastgoedbeleggingen - Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (x1.000 €)

	30 juni 2018				Nettohuurinkomsten van de periode ²	30 juni 2017	Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille ¹	Acquisities	Verkoop	In exploitatie		Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille ¹	
Segment							
Zorgvastgoed	49.221	22.239	0	3.597	75.057	48.597	1%
Appartementsgebouwen	6.157	0	-2	166	6.321	5.738	7%
Hotels	4.106	0	696	78	4.879	3.871	6%
Niet toewijsbaar	0	0	0	0	0	0	-
Transacties tussen segmenten	-16	0	0	-166	-182	-16	-
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	59.468	22.239	693	3.675	86.075	58.190	2%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar					0		
Gebouwen bestemd voor verkoop					0		
Andere aanpassingen					0		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie					86.075		

1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

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

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens (x1.000 €)

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

	30 juni 2017			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage ¹ (in %)
Segment				
Zorgvastgoed	1.244.461	18.782	5,5	8
Appartementsgebouwen	215.205	217	6,4	1 ¹
Hotels	68.009	-2.880	6,3	-8
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.527.675	16.119	5,2	6
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	17.174	-5.762		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.544.849	10.357		

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

Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

	30 juni 2018				
	Gemiddelde resterende duur ¹ (in jaren)	Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x1.000€)			
		Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar	Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
Segment					
Zorgvastgoed	22	0	0	899	80.711
Appartementsgebouwen	4	4.605	6.077	0	0
Hotels	25	0	31	0	4.202
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	20	4.605	6.108	899	84.913

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

Vastgoed onder constructie of in ontwikkeling (in miljoen €)

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

	30 juni 2017							
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% voorverhuurd	GHW na afloop
Totaal	17	104	1	122	2019/2020	± 95.000	98	7,5

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

EPRA Cost ratios* (x1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-14.402	-13.206
Met verhuur verbonden kosten	-80	-48
Recuperatie van vastgoedkosten	84	40
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-985	-917
Technische kosten	-1.379	-1.247
Commerciële kosten	-552	-567
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-136	-165
Beheerkosten vastgoed	-1.273	-998
Andere vastgoedkosten	-1.281	-1.026
Algemene kosten van de vennootschap	-10.963	-8.544
Andere operationele opbrengsten en kosten	2.163	266
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-14.402	-13.206
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	136	165
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-14.266	-13.041
Brutohuurinkomsten (C)	91.677	78.983
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	16%	17%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	16%	17%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	85	78

Aedifica activeert bepaalde projectmanagementkosten.

EPRA Capex (x1.000 €)

	30 juni 2018	30 juni 2017
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	127.250	333.028
(2) Ontwikkeling	63.900	47.451
(3) Vastgoed in exploitatie	3.677	6.364
(4) Andere (intercalaire interesten en project management)	567	400
Geactiveerde investeringskosten	195.394	387.243

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



FASTGOED- VERSLAG

5,7 %

gemiddeld brutorendement
in reële waarde

30 %

deel van de portefeuille in Duitsland
en Nederland

20 jaar

gemiddelde resterende duur
van de huurovereenkomsten

1,7 miljard €

reële waarde van
vastgoedbeleggingen

VASTGOEDVERSLAG

DE VASTGOEDMARKT

Bij de lectuur van secties 1.1 en 1.2.1 van dit hoofdstuk moet er mee rekening gehouden worden dat op het ogenblik van de redactie ervan de gegevens betreffende de vastgoedmarkt, zoals weergegeven door de FOD Economie, slechts beschikbaar waren tot 31 maart 2018.

— Martha Flora Hoorn - Hoorn - Nederland —



1.1 De residentiële markt in België¹

Na een stevige toename in 2017, is de activiteit in de eurozone begin dit jaar licht gedaald. In 2017 groeide de Belgische economische activiteit met 1,7%. Volgens de verwachtingen die op 15 juni 2018 in het economisch verslag van de ECB gepubliceerd werden, zou de groei van de activiteit in België in 2018 1,5% bedragen.

In 2016 en 2017 ging de economische groei gepaard met een grotere stijging van de jobcreatie in vergelijking met het verleden. Volgens de verwachtingen zal de werkloosheidsgraad zich in 2018 stabiliseren rond 6,7%. De inflatie zou daarentegen 2,1% bedragen.

Het consumentenvertrouwen toont een lichte daling in het eerste trimester van 2018, na een hoogconjunctuur tijdens de periode 2013-2017.

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 2017 groei optekenen door de huidige gunstige context. Begin 2018 zijn de prijzen echter gestabiliseerd.

Volgens Statbel, het Belgisch bureau van de statistiek, bedroeg de prijs van een normaal woonhuis in België gemiddeld 221.061 € in het eerste trimester van 2018 (3,5% meer dan tijdens dezelfde periode in 2017). De prijs van een villa bedroeg 362.913 € (een stijging van 1,3%). Verder in het eerste trimester van 2018 is het transactievolume van appartementen gedaald met 3%. Eengezinswoningen en villa's daarentegen zijn gestegen met respectievelijk 3,3% en 4,1%.

In het Nederlandstalige landsgedeelte kostte een normaal woonhuis gemiddeld 240.319 € in het eerste trimester van 2018, ofwel 2,7% meer dan het eerste trimester van 2017. De prijs van een villa bedroeg 384.952 € (een stijging van 0,5%) en voor een appartement werd 232.564 € neergegeld (een stijging van 1,5%).

In het Franstalige landsgedeelte kostte een normaal woonhuis gemiddeld 164.583 € in het eerste trimester van 2018, ofwel 3,2% meer dan tijdens het eerste trimester van 2017. De prijs van een villa bedroeg 289.618 € (ofwel 2,2% meer) en voor een appartement werd 172.186 € neergeteld (een daling van 4,2%).

De grootste stijging werd in het Brussels Gewest opgetekend. Een normale woning daar kostte gemiddeld 442.726 € in het eerste trimester van 2018, een stijging van 12,0% in vergelijking met het eerste trimester van 2017. De prijs van een villa bedroeg 1.122.510 € (een stijging van 12,9%) en voor een appartement lag de aankoopsprijs gemiddeld op 250.137 € (ofwel 5,9% meer).

1. Op 12 juli 2018 in het Frans opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, IP Belgium BVBA. Vertaling door Aedifica.

Het volume van de Belgische huurmarkt bleef stabiel. De huurprijzen zijn echter gestegen door verschillende factoren. Enerzijds gebeurde er een indexatie van de huurprijzen (waardoor er jaarlijks een verhoging van de huurprijzen plaatsvindt), 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 (nieuwbouwen die verhuurd worden)) 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 (een niveau van 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 niveau 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.

De traditionele factoren die de markt ondersteund en gestabiliseerd hebben, zijn de volgende:

- Het uitzonderlijk hoge eigen-woningbezit toont aan dat de Belg altijd al een baksteen in de maag heeft gehad. Met meer dan 70% aan vastgoedeigenaars bevinden de Belgen zich aan de kop van het Europese peloton. Een eigen woning wordt over het algemeen beschouwd als een buffer tegen inflatie en als garantie tegen bestaansonzekerheid. Het vormt verder een fundamenteel element van het pensioen voor een groot deel van de Belgische bevolking.
- Dankzij de prominente aanwezigheid van de publieke sector heeft de Belgische markt stabiele inkomststromen. Bovendien heeft de koopkracht in België goed stand gehouden dankzij de loonindexatie. In de komende jaren kan die stabiliteitsfactor evenwel ondermijnd worden indien overheden en ondernemingen verplicht worden om op kosten te besparen.

- Transactiekosten blijven erg hoog in België, wat de liquiditeit van de markt beperkt en de hierboven vermelde stabiliteit nog meer versterkt. Die kosten zijn geregionaliseerd, maar vertonen evenwel een dalende tendens door de fiscale stimuli die in bepaalde gevallen worden toegekend.

- De demografische evolutie toont in België een stijgende tendens, vooral in het Brussels Gewest. De groei van de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (+22% tussen 2017 en 2070) is groter dan de verwachtingen in de andere regio's (+19,6% voor Vlaanderen en +16,6% voor Wallonië). Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest trekt heel wat migranten aan (ongeveer 30% van de internationale migranten). De leeftijdsstructuur van de Brusselse populatie is en blijft significant jonger dan die van de twee andere regio's.

- Men merkt ook een sterke stijging in de vraag naar kleinere woningen voor gezinnen met een beperkte omvang, wat onder andere verklaard kan worden door de veroudering van de bevolking.

De uitzonderlijke factoren die bijgedragen hebben aan de prijsdynamiek, zijn de volgende:

- De interestvoeten (gemiddeld 2,0% bij het afsluiten van nieuwe vastgoedcontracten) bevinden zich op een nieuw laagterecord. Het lage niveau van de interestvoeten is hoogstwaarschijnlijk de voornaamste factor die de marktprijzen voor residentieel vastgoed ondersteunt, wat resulteert in een toenemende vraag naar hypothecaire kredieten.

De kredieten volgen echter niet perfect de evolutie van de vastgoedprijzen, dat komt hoofdzakelijk door het strengere kredietbeleid dat de banken voeren, waarbij een hogere eigen inbreng gevraagd wordt (gemiddeld rond de 20%) voor de aankoop van vastgoed. De Nationale Bank vraagt de Belgische banken om een bijkomende kapitaalreserve aan te leggen om de risico's van hun hypothecaire kredieten in te dekken.

Die gestegen eigen inbreng ligt voor jongere huishoudens vaak te hoog, waardoor ouders steeds vaker een bijdrage leveren. Om de maandelijkse lasten te verminderen, stijgt het aantal leningen met een looptijd van meer dan 25 jaar.

- Met een risicoloze rentevoet (OLO op 10 jaar) van 0,7% blijft vastgoed erg aantrekkelijk voor kopers-investeerders.

- Het toenemende belang van buitenlanders met een hoge koopkracht heeft sterk bijgedragen aan het ondersteunen van bepaalde segmenten van de Belgische residentiële markt, en meer bepaald in de gemeenten in het zuidwesten van Brussel. Er wordt echter wel vastgesteld dat er minder personen met een Franse nationaliteit in België verblijven dan tijdens de voorbije jaren.

Gebaseerd op demografische vooruitzichten en OESO-cijfers, schat men dat tot 2030 er jaarlijks 3.000 tot 4.000 nieuwe bedden in woonzorgcentra in België nodig zijn.

1.2 De markt van de huisvesting voor senioren

1.2.1 België¹

In België is het aantal ROB- en RVT-bedden in de loop van de voorbije jaren gestaag gegroeid tot ca. 146.000 eenheden die verspreid liggen over het hele land. Op basis van de demografische vooruitzichten en de stijging van de levensverwachting, blijkt dat de verhoging van het aanbod (ca. 2.000 à 2.500 eenheden per jaar) 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%. 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 (Armonia, Orpea en Senior Living Group) vandaag meer dan 23.000 bedden beheren (bijna 15% 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 daarvoor pas vanaf 80 jaar plaatsvinden, terwijl de gemiddelde verblijfsduur stabiel blijft op 580 à 590 dagen.

Bovendien wijzen de meest recente demografische vooruitzichten van Eurostat er op dat de bevolkingsvergroei 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-A 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 kwesties voor investeerders zijn dus de solvabiliteit van de uitbater en het gevoerde subsidiebeleid in een context waarbinnen de bevoegdheden voor gezondheidszorg voor ouderen na de zesde staats hervorming 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 €) en die tendens zit in stijgende lijn. 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 rendementniveau 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



— Seniorenrezidenz Laurentiusplatz - Wuppertal - Duitsland —

mogelijk nieuwe spelers aantrekken, maar zal in elk geval de positie van de reeds gevestigde spelers (GVV'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.

1.2.2 Duitsland²

Algemene tendensen

De Duitse zorgmarkt is een groeimarkt. Volgens het Statistisches Bundesamt telt Duitsland momenteel 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 zorgbehoevendenden binnen de gehele bevolking significant zal toenemen. Volgens de meest recente gegevens van eind 2015 telt Duitsland ongeveer 82,2 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17,3 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar en van wie in totaal 2,9 miljoen personen zorgbehoevend zijn. Van die 2,9 miljoen zorgbehoevendenden worden 2,08 miljoen personen (73%) thuis verzorgd, in de meeste gevallen gebeurt dat door familieleden (67%) of thuiszorgdiensten (33%). 783.000 zorgbehoevendenden verblijven voltijds in woonzorgcentra. Tegen 2030 zouden er 3,5 miljoen personen zorgbehoevend zijn, maar er wordt verwacht dat het aantal familieleden dat op een informele manier zorg verstrekt, zal dalen. Dat is een gevolg van de ontwikkelingen binnen de demografische structuur van de samenleving, veranderende familiestructuren, grotere afstanden tussen de woningen van familieleden en een toename van het aantal werkende vrouwen van hogere leeftijd. De vergrijzing van de bevolking zal nog toenemen door de vergrijzing van de generatie babyboomers (geboren tussen 1956 en 1965) die 60 geworden zijn of 60 zullen worden in de komende jaren. Daardoor zal ook de specifieke huisvestingsbehoefte voor senioren in de komende decennia toenemen.

Vandaag zijn er in Duitsland ca. 930.000 bedden beschikbaar in meer dan 13.500 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 winsttoegmerk (ca. 53%), private operatoren (ca. 42%) of publieke operatoren (ca. 5%) in



— La Ferme Blanche - Remicourt - België —

een sterk gefragmenteerde markt. Het marktaandeel van de vijf grootste operatoren bedraagt ca. 11%.

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

Investeringsmarkt

De Duitse zorgvastgoedmarkt kende in 2018 een sterke start. Tijdens het eerste trimester werd er ca. 339 miljoen € geïnvesteerd in woonzorglocaties en rustoorden, wat een verdubbeling is ten opzichte van het investeringsvolume van vorig jaar (166 miljoen €).

In vergelijking met vorig jaar is het transactievolume van de binnenlandse investeerders met 50 miljoen € gestegen tot ca. 149 miljoen €. Ondanks die groei, is het aandeel van de binnenlandse investeerders in het globale transactievolume gedaald tot 44%. Die daling vloeit voort uit de toegenomen activiteit van buitenlandse investeerders, die hun transactievolume meer dan verdubbelden tot 190 miljoen €. Daardoor waren internationale investeerders dus verantwoordelijk voor 56% van het totale transactievolume op de Duitse zorgvastgoedmarkt. De Belgische investeerders waren bijzonder actief en namen 44% van het transactievolume voor hun rekening, gevolgd door investeerders uit Luxemburg (5%) en Frankrijk (4%).

De veroudering van de bevolking en de stijging van de levensverwachting treffen vooral Duitsland. Tegen 2030 dient de rustoordcapaciteit met ongeveer 340.000 eenheden toe te nemen.

1. Op 2 juli 2018 in het Frans opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Winssinger & Vennoten NV. Vertaling door Aedifica.
2. Op 29 juni 2018 in het Engels opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, CBRE GmbH. Vertaling door Aedifica.

In vergelijking met eind 2017 bleef het initiële nettorendement stabiel op 5,0%. Zorgvastgoed wordt in toenemende mate beschouwd als een duurzame en gangbare activacategorie, waarvoor sporadisch al transacties geregistreerd worden met een rendement van minder dan 5%. Bovendien worden zorgvastgoedsites minder snel verouderd verklaard dankzij een hogere kwaliteit van de gebouwen in vergelijking met het verleden, waardoor de risicopremie voor zorgvastgoed als activacategorie 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. Over het hele jaar beschouwd, kan er opnieuw een sterk resultaat verwacht worden met een investeringsvolume van meer dan 1 miljard €.

— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Nederland —



1.2.3 Nederland'

Nederland heeft in 2018 een bevolkingsomvang van ruim 17,2 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, 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 deze groei blijkt dat een steeds groter wordende groep ouderen kwaliteit wil en ook kan betalen.

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

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

1.3 De markt van de hotels²

De sterke economische groei had duidelijk een positieve impact op de hotelindustrie in 2017, met bezettingsgraden die recordhoogtes bereiken in Europa's grootste steden. De Brusselse hotelmarkt zelf is terug op kruissnelheid en boekt met een 12-maand gemiddelde bezettingsgraad van 72,0% en een RevPar (Revenue Per Available Room) van 80 €, een scherpe stijging van respectievelijk 13,1% en 20,0% op jaarbasis in maart 2018 (cijfers van "visit Brussels"). De stijging van de 12-maand gemiddelde prijs (111 €) is matiger met 6,4%. Eind 2016 (cijfers van IBSA) telt Brussel 184 hotels en 37.034 bedden waarvan 57% 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 6%, 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.

De positieve trend is ook voelbaar in Vlaanderen, waar de cijfers van Toerisme Vlaanderen van maart 2018 een stijging noteren in het aantal overnachtingen (cumulatief 12 maanden) van 7,9% 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") (wat steeds belangrijker wordt) 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. Het concept van korte/verlengde verblijven zien we ook verder evolueren.

De nieuwe ontwikkelingen en openingen spelen in op die trends. In Antwerpen zijn bijvoorbeeld drie boetiek- en lifestyle-hotels geopend in 2017, waaronder Hotel Franq (39 kamers), Hotel Pilar (17 kamers) en Hotel Indigo Antwerpen-Centrum (82 kamers). Gebouwen met een



— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Nederland —

geschiedenis, een verhaal, de "storytelling hotels" passen ook in dat verhaal, zoals bijvoorbeeld hotel Rentmeesterij (72 kamers- midden 2018), het viersterrenhotel dat deel uitmaakt van de Commanderie van Alden Biesen (een Martin's hotel in Bilzen). In Gent zijn de bovenste verdiepingen van het voormalige postkantoor omgevormd tot het 1898 The Post hotel (38 kamers - 2017).

Het investeringsklimaat in vastgoed is gunstig. De hotel-sector 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 2017 bedroeg het investeringsvolume in Europa 22 miljard € (een stijging met 16% op jaarbasis volgens CBRE). Het volume in België is relatief klein. Zo kocht bijvoorbeeld de Zweedse hotelgroep Pandox het Silken Berlaymont hotel (212 kamers) in de Leopoldswijk en de Familie Bervoets het Metropôle hotel aan het de Brouckèreplein, beide in Brussel.

1. Op 21 juni 2018 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, DTZ Zadelhoff VOF.

2. Op 6 juli 2018 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Deloitte Consulting & Advisory CVBA.

2. EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2018

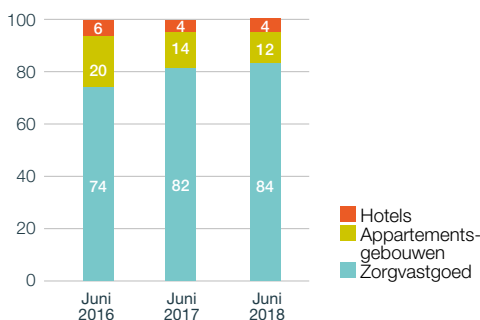
(x1.000 €)	30 juni 2018	31 maart 2018	31 dec. 2017	30 sept. 2017	30 juni 2017
Vastgoedbeleggingen in reële waarde					
Zorgvastgoed ¹	1.430.806	1.374.270	1.348.558	1.300.558	1.244.461
Appartementsgebouwen	206.938	206.258	203.045	203.366	215.205
Hotels	67.606	79.434	79.597	80.386	68.009
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	1.705.350	1.659.962	1.631.200	1.584.309	1.527.675
Projectontwikkelingen	35.183	32.823	16.482	16.055	17.175
Totaal van de vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.740.533	1.692.785	1.647.682	1.600.364	1.544.849
Contractuele huurgelden²	96.525	93.550	92.284	90.081	86.525
Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	97.464	94.596	93.399	91.330	87.614
Geschatte huurwaarde (GHW)²	101.186	99.000	98.654	96.709	93.328
Bezettingsgraad¹ van de vastgoedbeleggingen (in %)					
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	99,0%	98,8%	98,7%	98,6%	98,7%
Gemeubelde appartementen	84,1%	83,3%	77,0%	73,9%	73,5%

1. Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

2. Lexicon.

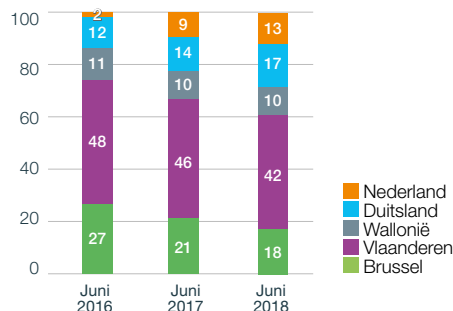
3. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2018

3.1 Spreiding per sector in reële waarde (%)

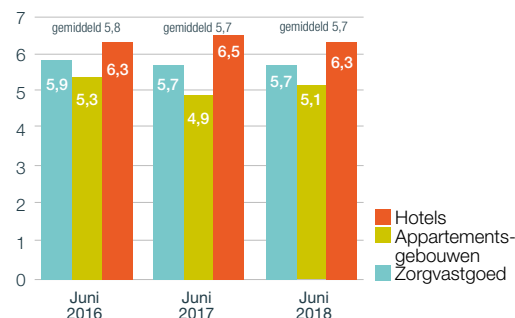


1. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de zorgvastgoedsector is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderiving worden in België en (veelal ook) Nederland namelijk 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, aangezien sommige kosten ten laste zijn van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).

3.2 Geografische spreiding in reële waarde (%)



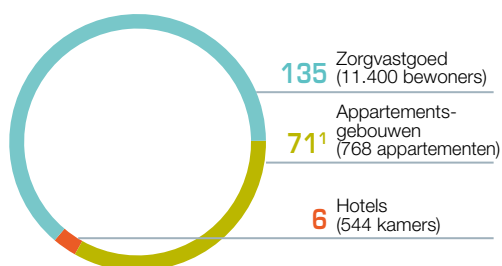
3.3 Brutorendement per activiteitssector in reële waarde¹ (%)



3.4 Spreiding per gebouw (in reële waarde)

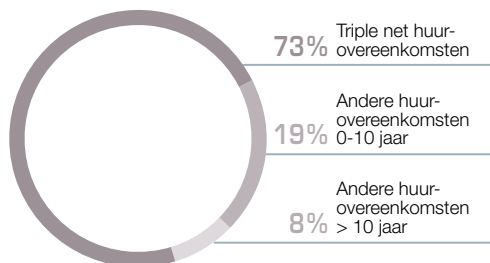
Geen enkel gebouw vertegenwoordigt meer dan 3% van de geconsolideerde activa.

3.5 Aantal gebouwen per activiteitssector

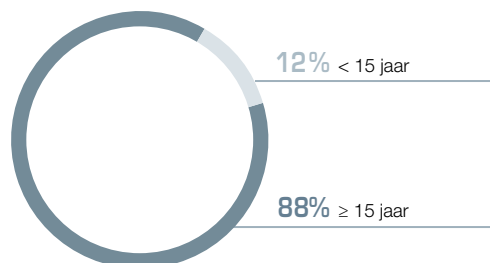


1. Er wordt rekening gehouden met elk afzonderlijk gebouw in elk complex. In de tabel in sectie 4.1 hierna staan al de gebouwen per complex op één lijn.

3.6 Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (in reële waarde)

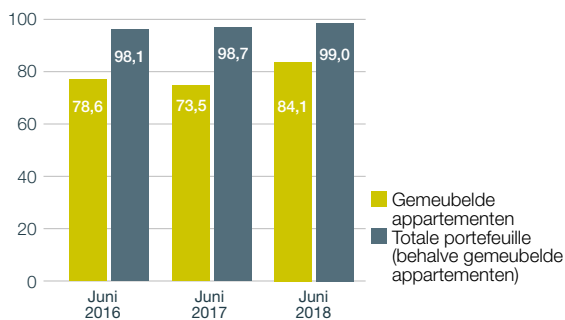


3.7 Spreiding naar duur van de huurovereenkomsten (in reële waarde)



Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten: 20 jaar

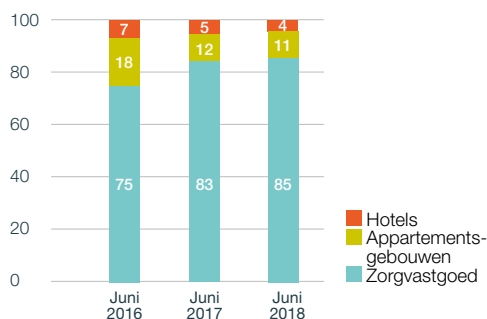
3.8 Bezettingsgraad¹ (%)



1. Zie lexicon.

De globale bezettingsgraad op 30 juni 2018 bedraagt 99%.

3.9 Verdeling van de contractuele huurgelden per activiteitssector (%)



3.10 Vastgoedportefeuille in verzekerde waarde

De vastgoedbeleggingen van Aedifica zijn verzekerd voor een waarde van 1.616 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen, en met uitsluiting van de grond), hetzij 1.340 miljoen € voor het zorgvastgoed, 189 miljoen € voor de appartementsgebouwen en 86 miljoen € voor de hotels.

3.11 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	30/06/2018	30/06/2017
Zorgvastgoed				135	85%	83%
	België			73	54%	57%
		Armonea		19	15%	17%
			Armonea NV	8	7%	8%
			Restel Flats BVBA	1	1%	1%
			LDC De Wimilingen VZW	1	0%	0%
			Happy Old People BVBA	1	1%	1%
			Citadelle Mosane BVBA	1	1%	1%
			Huize Lieve Moenssens VZW	5	3%	4%
			Eyckenborgh VZW	2	2%	2%
		Senior Living Group ¹		27	18%	19%
			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%	1%
			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%
			Prodinvest BVBA	1	0%	0%
			Les Jardins de la Mémoire VZW	1	1%	1%
		Orpea		9	7%	8%
			Château Chenois Gestion BVBA	3	2%	2%
			New Philip NV	3	2%	2%
			Parc Palace NV	1	1%	1%
			Progestimmob NV	1	1%	1%
			Résidence du Golf NV	1	1%	1%
		Vulpia		10	9%	10%
			Vulpia Vlaanderen VZW	9	9%	9%
			Vulpia Wallonie VZW	1	1%	1%
		Time for Quality		1	1%	1%
			Service Flat Residenties VZW	1	1%	1%
		Andere		7	4%	3%
			Le Château de Tintagel BVBA	1	0%	0%
			Résidence Bois de la Pierre NV	1	0%	1%
			Buitenhof VZW	1	1%	1%
			Résidence de la Houssière NV	1	1%	1%
			Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW	1	1%	1%
			WZC Prinsenhof VZW	1	1%	1%
			Fipromat BVBA	1	1%	0%
	Duitsland			30	18%	16%
		Armonea		1	1%	0%
			Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	1%	0%
		Orpea		5	3%	4%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	2%	2%
			Bonifatius Seniorendienstr GmbH ³	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH ³	1	1%	1%
		Alloheim ²		4	2%	3%
			AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
			Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
		Residenz Management		6	3%	2%
			Residenz Management GmbH & Seniorenresidenz Kalletal GmbH ⁴	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe ⁴	2	1%	1%
			Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	0%

1. Korian-groep.

2. Met AGO.

3. Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

4. Onderhuurder van Residenz Management GmbH.

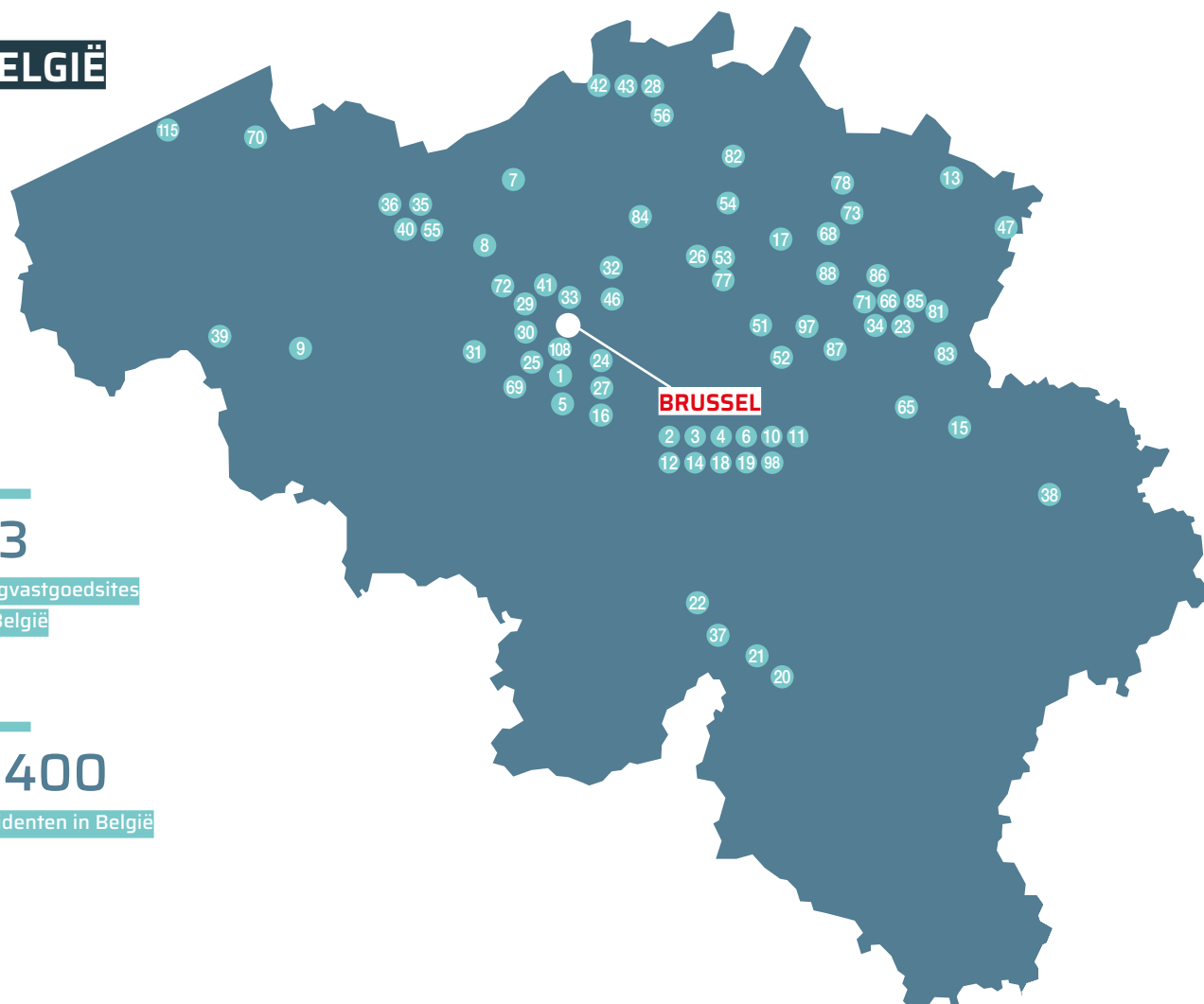
Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30/06/2018	30/06/2017
Zorgvastgoed						
		Volkssolidarität		1	0%	0%
			Volkssolidarität Südthüringen e. V	1	0%	0%
		DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	1%	1%
			DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	1%	1%
		Vitanas		5	4%	4%
			Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	4%	4%
		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%	0%
			Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	1%	0%
		Andere		2	1%	1%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%
	Nederland			32	13%	10%
		Compartijn		6	1%	0%
			Compartijn Exploitatie BV	6	1%	0%
		Domus Magnus		4	2%	2%
			Panta Rhei V BV	1	1%	1%
			DM Benvenuta BV	1	0%	0%
			DM Walgaerde BV	1	0%	0%
			DM Molenenk BV	1	1%	0%
		Het Gouden Hart		3	1%	1%
			Het Gouden Hart Driebergen BV	1	0%	0%
			Het Gouden Hart Kampen BV	1	1%	1%
			Het Gouden Hart Leersum BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care		3	1%	1%
			Poort van Sachsen Weimar BV	1	1%	1%
			Villa Spes Nostra BV	1	0%	1%
			Stepping Stones Leusden BV	1	0%	0%
		Martha Flora		6	2%	0%
			Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
			Martha Flora Hilversum BV	1	1%	0%
			Bronovo Martha Flora BV	1	1%	0%
			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 (SAOW)		2	1%	0%
			Residentie Mariëndaal Facilitair BV	1	1%	0%
			Zorghuis Smakt Facilitair BV	1	0%	0%
		Andere		5	2%	1%
			Stichting Oosterlengte + meerdere huurders	2	0%	1%
			Stichting Zorggroep Noorderboog	1	1%	1%
			Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
			September Nijverdal BV	1	0%	0%
Hotels				8	4%	5%
	België			8	4%	5%
		Martin's Hotels		2	3%	4%
			Martin's Brugge NV	1	2%	2%
			Martin's Hotels NV	1	1%	2%
		Different Hotel Group		4	1%	1%
			Different Hotels NV	4	1%	1%
		Senior Living Group ²		1	0%	0%
			Senior Living Group NV	1	0%	0%
		Andere		1	0%	0%
Andere huurders				71	11%	12%
	België			71	11%	12%
TOTAAL				214	100%	100%

ZORGVASTGOED



13%	Nederland
17%	Duitsland
10%	Wallonië
42%	Vlaanderen
18%	Brussel

BELGIË



73

zorgvastgoedsites
in België

7.400

residenten in België



NEDERLAND

32

zorgvastgoedsites
in Nederland

1.200

residenten in Nederland

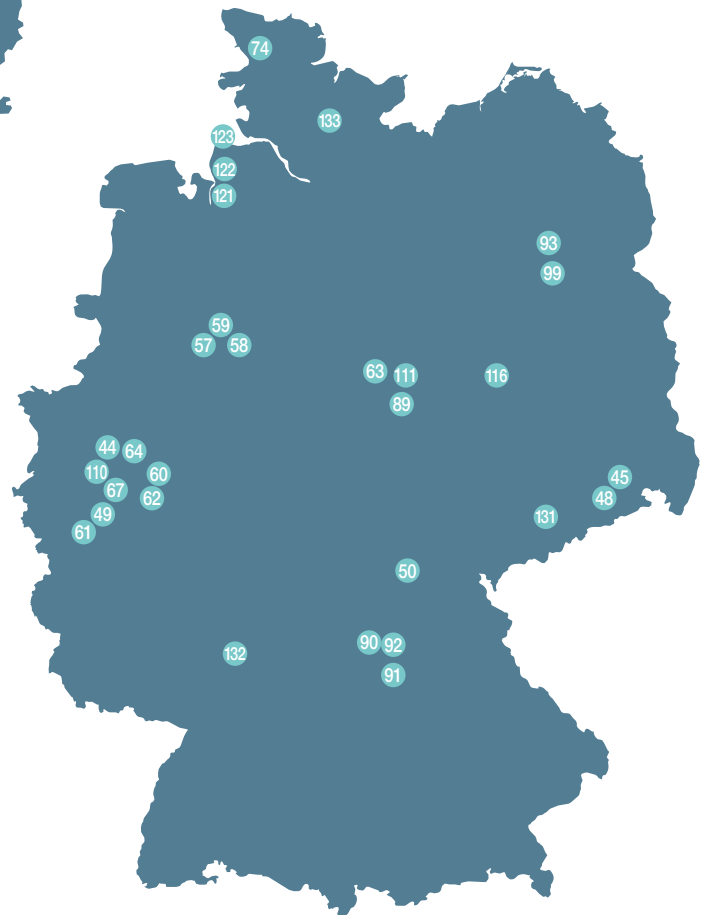
DUITSLAND

30

zorgvastgoedsites
in Duitsland

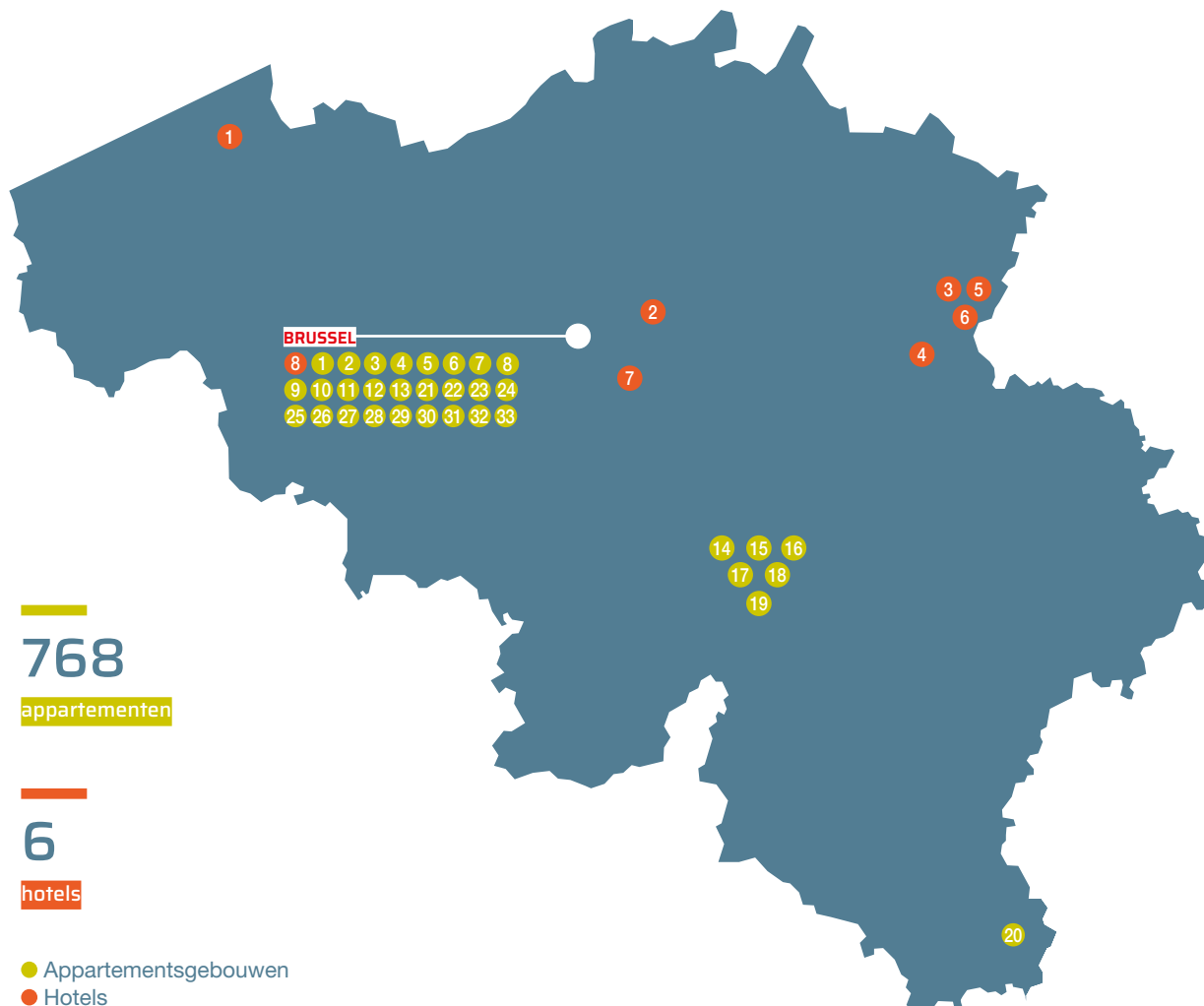
2.800

residenten in Duitsland



APPARTEMENTSGEBOUWEN EN HOTELS

BELGIË



4. SAMENVATTENDE TABEL VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN OP 30 JUNI 2018

4.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
Huisvesting voor senioren						
1 Château Chenois (B-1410 Waterloo)	6.354	115	100,0%	897.450	897.450	1.074.000
2 New Philip (B-1190 Brussel)	3.914	111	100,0%	492.128	492.128	520.000
3 Jardins de Provence (B-1070 Brussel)	2.280	72	100,0%	403.986	403.986	416.000
4 Bel Air (B-1030 Brussel)	5.350	161	100,0%	734.519	734.519	855.000
5 Résidence Grange des Champs (B-1420 Eigenbrakel)	3.396	75	100,0%	434.620	434.620	512.000
6 Residentie Augustin (B-1190 Brussel)	4.832	94	100,0%	546.518	546.518	658.000
7 Ennea (B-9100 Sint-Niklaas)	1.848	34	100,0%	199.947	199.947	139.400
8 Kasteelhof (B-9200 Dendermonde)	3.500	81	100,0%	361.632	361.632	443.070
9 Wielant (B-8570 Ingoogem)	4.834	104	100,0%	555.408	555.408	603.120
10 Residentie Parc Palace (B-1180 Brussel)	6.719	162	100,0%	1.269.657	1.269.657	1.223.000
11 Residentie Service (B-1180 Brussel)	8.716	175	100,0%	1.305.933	1.305.933	1.268.000
12 Residentie Golf (B-1070 Brussel)	6.424	194	100,0%	790.266	790.266	1.034.000
13 Residentie Boneput (B-3960 Bree)	2.993	78	100,0%	469.002	469.002	495.140
14 Residentie Aux Deux Parcs (B-1090 Brussel)	1.618	53	100,0%	256.083	256.083	322.000
15 Résidence l'Air du Temps (B-4032 Chênée)	7.197	137	100,0%	899.239	899.239	1.020.000
16 Au Bon Vieux Temps (B-1435 Mont-Saint-Guibert)	7.868	104	100,0%	844.826	844.826	789.000
17 Op Haanven (B-2431 Veerle-Laakdal)	6.587	111	100,0%	691.114	691.114	784.000
18 Residentie Exclusiv (B-1140 Brussel)	4.253	104	100,0%	726.190	726.190	711.000
19 Seniorie Melopee (B-1080 Brussel)	2.967	70	100,0%	502.394	502.394	489.000
20 La Boule de Cristal (B-5564 Wanlin)	1.290	36	100,0%	135.560	135.560	148.000
21 Les Charmes en Famenne (B-5560 Houyet)	3.165	96	100,0%	305.117	305.117	408.000

- 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.
- Zie lexicon. 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 bijgevoelg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.
- De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.
- Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.
- Zie lexicon.
- Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.
- Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.
- Hoewel deze sites nog in aanbouw of renovatie zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van het aantal residentiële eenheden en/of de geschatte huurwaarde ontbreken.

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
22 Seniorerie La Pairelle (B-5100 Wépion)	6.016	118	100,0%	785.189	785.189	812.000
23 Residentie Gaerveld (résidence-services) (B-3500 Hasselt)	1.504	20	100,0%	174.671	174.671	172.000
24 Résidence du Plateau (B-1300 Waver)	8.069	143	100,0%	1.308.799	1.308.799	1.263.000
25 Seniorie de Maretak (B-1500 Halle)	5.684	122	100,0%	545.015	545.015	797.000
26 De Edelweis (B-3130 Begijnendijk)	6.914	122	100,0%	779.120	779.120	943.000
27 Bois de la Pierre (B-1300 Waver)	2.272	65	100,0%	451.730	451.730	476.000
28 Buitenhof (B-2930 Brasschaat)	4.386	80	100,0%	562.924	562.924	739.000
29 Klein Veldeken (B-1730 Asse)	5.824	58	100,0%	529.335	529.335	625.000
30 Koning Albert I (B-1700 Dilbeek)	7.775	110	100,0%	948.242	948.242	977.000
31 Eyckenborch (B-1755 Gooik)	8.771	141	100,0%	1.131.403	1.131.403	990.000
32 Rietdijk (B-1800 Vilvoorde)	2.155	59	100,0%	346.419	346.419	407.000
33 Marie-Louise (B-1780 Wemmel)	1.959	30	100,0%	380.836	380.836	244.500
34 Gaerveld (woonzorgcentrum) (B-3500 Hasselt)	6.994	115	100,0%	815.020	815.020	862.500
35 Larenshof (B-9270 Laarne)	6.988	117	100,0%	1.047.912	1.047.912	1.028.000
36 Ter Venne (B-9830 Sint-Martens-Latem)	6.634	102	100,0%	1.011.156	1.011.156	1.050.600
37 Pont d'Amour (B-5500 Dinant)	8.984	150	100,0%	1.010.896	1.010.896	1.022.000
38 Résidence Les Cheveux d'Argent (B-4845 Sart-lez-Spa)	4.996	99	100,0%	421.465	421.465	555.000
39 't Hoge (B-8500 Kortrijk)	4.632	81	100,0%	569.425	569.425	650.000
40 Helianthus (B-9090 Melle)	4.799	67	100,0%	482.017	482.017	506.000
41 Hestia (B-1780 Wemmel)	12.682	222	100,0%	1.395.593	1.395.593	1.731.600
42 Plantijn (B-2950 Kapellen)	7.310	110	100,0%	701.649	701.649	765.000
43 Salve (B-2930 Brasschaat)	6.730	117	100,0%	1.025.089	1.025.089	1.058.000
44 SZ AGO Herkenrath (D-51429 Bergisch Gladbach)	4.000	80	100,0%	577.423	577.423	613.273
45 SZ AGO Dresden (D-01159 Dresden)	5.098	116	100,0%	583.234	583.234	670.950
46 De Stichel (B-1800 Vilvoorde)	6.257	116	100,0%	678.781	678.781	741.175
47 Huize Lieve Moenssens (B-3650 Dilsen-Stokkem)	4.301	68	100,0%	340.031	340.031	348.680
48 SZ AGO Kreischa (D-01731 Kreischa)	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
49 Bonn (D-53129 Bonn)	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
50 Goldene Au (D-96515 Sonneberg)	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
51 Residentie 't Spelthof (B-3211 Binkom)	4.076	100	100,0%	786.073	786.073	707.000
52 Residentie Twee Poorten (B-3300 Tienen)	8.413	129	100,0%	1.000.430	1.000.430	1.064.250
53 Residentie Demerhof (B-3200 Aarschot)	10.657	120	100,0%	962.728	962.728	1.020.000
54 De Notelaar (B-2250 Olen)	8.651	94	100,0%	995.218	995.218	1.117.000

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentieële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
55 Overbeke (B-9230 Wetteren)	6.917	113	100,0%	816.447	816.447	870.100
56 Halmolen (B-2980 Halle-Zoersel)	9.200	140	100,0%	1.051.322	1.051.322	1.150.000
57 Seniorenresidenz Mathilde (D-32130 Enger)	3.448	75	100,0%	558.750	558.750	579.264
58 Die Rose im Kalletal (D-32689 Kalletal)	4.027	96	100,0%	664.396	664.396	685.892
59 Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (D-32278 Kirchlingern)	3.497	80	100,0%	594.657	594.657	608.478
60 Senioreneinrichtung Haus Matthäus (D-57462 Olpe-Rüblinghausen)	2.391	50	100,0%	357.259	357.259	365.823
61 Bonifatius Seniorenzentrum (D-53359 Rheinbach)	3.967	80	100,0%	603.091	603.091	606.951
62 Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (D-57482 Wenden-Rothemühle)	3.380	80	100,0%	571.614	571.614	577.980
63 Seniorenresidenz Am Stübchenbach (D-38667 Bad Harzburg)	5.874	130	100,0%	788.648	788.648	828.234
64 Seniorenresidenz Kierspe (D-58566 Kierspe)	3.721	79	100,0%	552.404	552.404	546.987
65 La Ferme Blanche (B-4350 Remicourt)	4.240	90	100,0%	557.275	557.275	600.750
66 Villa Temporis (B-3500 Hasselt)	8.354	103	100,0%	787.729	787.729	875.000
67 Service-Residenz Schloss.Bensberg (D-51429 Bergisch Gladbach)	8.215	87	100,0%	974.852	974.852	1.159.496
68 Residentie Sporenpark (B-3582 Beringen)	9.261	127	100,0%	1.092.348	1.092.348	1.121.000
69 Résidence de la Houssière (B-7090 's-Gravenbrakel)	4.484	94	100,0%	592.276	592.276	535.800
70 Senior Flandria (B-8310 Brugge)	7.501	108	100,0%	634.287	634.287	752.000
71 Vinkenbosch (B-3510 Hasselt)	6.180	80	100,0%	840.538	840.538	817.000
72 Heydeveld (B-1745 Opwijk)	3.414	75	100,0%	517.968	517.968	502.500
73 Prinsenhof (B-3582 Koersel)	4.526	91	100,0%	578.506	578.506	564.000
74 Käthe-Bernhardt-Haus (D-25813 Husum)	4.088	83	100,0%	522.000	522.000	490.560
75 Holland (NL-3743 HE Baarn)	2.897	34	100,0%	832.490	832.490	895.000
76 Benvenuta (NL-1217 BR Hilversum)	924	10	100,0%	215.831	215.831	235.000
77 Residentie Poortvelden ⁶ (B-3200 Aarschot)	6.924	82	100,0%	697.468	697.468	649.465
78 Leopoldspark (B-3970 Leopoldsborg)	10.614	150	100,0%	1.216.539	1.216.539	1.240.220
79 Saksen Weimar (NL-6822 Arnheim)	2.291	42	100,0%	520.059	520.059	590.000
80 Martha Flora Lochem (NL-7241 Lochem)	1.012	13	100,0%	164.846	164.846	180.000
81 Oosterzonne (B-3690 Zutendaal)	4.948	82	100,0%	726.614	726.614	646.800
82 De Witte Bergen (B-2460 Lichtaart)	8.262	119	100,0%	1.011.599	1.011.599	955.150
83 Seniorenhof (B-3700 Tongeren)	3.116	52	100,0%	317.796	317.796	237.900
84 Beerzelhof (B-2580 Beerzel)	5.025	61	100,0%	328.093	328.093	488.000

- 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.
- Zie lexicon. 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 residentieële en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevoel tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.
- De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.
- Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.
- Zie lexicon.
- Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.
- Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.
- Hoewel deze sites nog in aanbouw of renovatie zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van het aantal residentieële eenheden en/of de geschatte huurwaarde ontbreken.

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
85 Uilenspiegel (B-3600 Genk)	6.863	97	100,0%	733.977	733.977	688.200
86 Coham (B-3945 Ham)	6.956	120	100,0%	884.231	884.231	842.000
87 Sorgvliet (B-3350 Linter)	4.517	83	100,0%	543.576	543.576	508.620
88 Ezeldijk (B-3290 Diest)	7.101	105	100,0%	721.614	721.614	841.575
89 Am Kloster (D-38820 Halberstadt)	5.895	136	100,0%	732.554	732.554	689.764
90 Rosenpark (D-91486 Uehlfeld)	4.934	79	100,0%	457.860	457.860	370.021
91 Patricia (D-90429 Neurenberg)	7.556	174	100,0%	1.023.154	1.023.154	1.156.070
92 St. Anna (D-91315 Höchststadt)	7.176	161	100,0%	910.066	910.066	775.004
93 Frohnau (D-13465 Berlijn)	4.101	107	100,0%	575.534	575.534	516.745
94 Parc Imstenrade (NL-6418 PP Heerlen)	57.181	263	100,0%	2.025.173	2.025.173	2.545.000
95 Genderstate (NL-5616 EE Eindhoven)	8.813	44	100,0%	500.043	500.043	580.000
96 Petruspark (NL-5623 AP Eindhoven)	24.987	139	100,0%	1.300.111	1.300.111	1.540.000
97 Residentie Den Boomgaard (B-3380 Glabbeek)	6.274	90	100,0%	688.135	688.135	723.150
98 Les Jardins de la Mémoire (B-1070 Anderlecht)	6.852	110	100,0%	687.257	687.257	747.999
99 Residenz Zehlendorf (D-14165 Berlijn)	4.540	180	100,0%	600.000	600.000	598.920
100 Spes Nostra (NL-3451 EZ Vleuten)	2.454	30	100,0%	450.849	450.849	495.000
101 Het Dokhuis (NL-9665 JA Oude Pekela)	4.380	32	100,0%	396.303	396.303	480.000
102 Villa Walgaerde (NL-1217 BR Hilversum)	1.440	15	100,0%	306.846	306.846	345.000
103 Huize Dennehof (NL-3971 PA Driebergen-Rijsenburg)	353	9	100,0%	77.963	77.963	85.000
104 Het Gouden Hart (NL-8261 JX Kampen)	3.610	37	100,0%	500.552	500.552	560.000
105 LTS Winschoten ⁶ (NL-9671 EM Winschoten)	4.560	0	100,0%	72.000	72.000	0
106 Martha Flora Hilversum (NL-1217 KD Hilversum)	4.055	31	100,0%	556.320	556.320	615.000
107 Het Gouden Hart van Leersum (NL-3956 CR Leersum)	2.280	26	100,0%	405.125	405.125	440.000
108 Residentie Blaret (B-1640 Sint-Genesius-Rode)	9.578	107	100,0%	1.089.577	1.089.577	1.057.500
109 Oeverlanden (NL-7944 BB Meppel)	13.555	140	100,0%	803.000	803.000	1.300.000
110 Seniorenresidenz Laurentiusplatz (D-42103 Wuppertal-Elberfeld)	5.506	79	100,0%	356.170	356.170	363.661
111 Seniorenheim am Dom (D-38820 Halberstadt)	4.310	126	100,0%	638.136	638.136	724.060
112 Huize de Compagnie ⁶ (NL-6711 JC Ede)	3.000	0	100,0%	76.388	76.388	0
113 Huize Hoog Kerckebosch (NL-3708 DN Zeist)	2.811	40	100,0%	693.557	693.557	760.000
114 Molenenk (NL-7414 GS Deventer)	2.934	32	100,0%	527.203	527.203	575.000
115 De Duinpieper (B-8400 Oostende)	4.827	104	100,0%	667.400	667.400	738.880
116 Seniorenresidenz an den Kienfichten (D-06846 Dessau-Rosslau)	4.332	88	100,0%	445.480	445.480	415.879
117 Martha Flora Den Haag (NL-2597 JN Den Haag)	2.259	28	100,0%	550.000	550.000	595.000

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
118 Huize Ter Beegden ⁸ (NL-6099 AG Beegden)	1.983	0	100,0%	12.638	12.638	0
119 Martha Flora Rotterdam ⁸ (NL-3055 KJ Rotterdam)	2.441	0	100,0%	59.130	59.130	0
120 Martha Flora Bosch en Duin ⁸ (NL-3735 MR Bosch en Duin)	2.241	0	100,0%	46.737	46.737	0
121 Bremerhaven I (D-27570 Bremerhaven)	6.077	85	100,0%	911.415	911.415	911.490
122 Bremerhaven II (D-27570 Bremerhaven)	2.129	42	100,0%	297.129	297.129	293.806
123 Cuxhaven (D-27472 Cuxhaven)	810	9	100,0%	103.684	103.684	102.127
124 De Merenhoe ⁸ (NL-3601 AC Maarssen)	6.014	75	100,0%	139.080	139.080	0
125 Huize Roosdael ⁸ (NL-4701 CL Roosendaal)	2.950	0	100,0%	41.250	41.250	0
126 Stepping Stones Leusden ⁸ (NL-3834 BC Leusden)	1.655	0	100,0%	43.873	43.873	0
127 Martha Flora Hoon (NL-1624 AC Hoon)	780	12	100,0%	80.000	80.000	95.000
128 September Nijverdal ⁸ (NL-7442 AC Nijverdal)	1.466	0	100,0%	62.775	62.775	0
129 Huize Groot Waardijn ⁸ (NL-5025 VB Tilburg)	1.918	0	100,0%	45.000	45.000	0
130 Huize Eresloo ⁸ (NL-5525 KX Duize)	2.350	0	100,0%	42.000	42.000	0
131 Advita Haus Zur Alten Berufsschule (D-09405 Zschopau)	6.422	91	100,0%	458.421	458.421	462.384
132 Pflorgeteam Odenwald (D-69483 Wald-Michelbach)	1.202	32	100,0%	215.328	215.328	223.563
133 Park Residenz (D-24534 Neumünster)	6.113	79	100,0%	640.000	640.000	696.882
134 Zorghuis Smakt (NL-5817 AD Smakt)	2.111	30	100,0%	200.000	200.000	230.000
135 Zorgresidentie Mariëndaal (NL-5363 TC Velp)	8.728	75	100,0%	800.000	800.000	910.000
Totaal Zorgvastgoed in België	426.472	7.425	100,0%	51.791.325	51.791.325	54.737.644
Totaal Zorgvastgoed in Duitsland	136.547	2.801	100,0%	17.272.013	17.272.013	17.557.929
Totaal Zorgvastgoed in Nederland	180.433	1.157	100,0%	12.547.142	12.547.142	14.050.000
Totaal van de sector "Zorgvastgoed"	743.453	11.383	100,0%	81.610.480	81.610.480	86.345.573

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. 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. 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.
6. Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.
7. Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.
8. Hoewel deze sites nog in aanbouw of renovatie zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van het aantal residentiële eenheden en/of de geschatte huurwaarde ontbreken.

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
Appartementsgebouwen						
1 Zavel (B-1000 Brussel)	5.546	30	80,6%	737.721	915.607	905.091
2 Complex Laken - Nieuwbrug (B-1000 Brussel)	7.130	42	82,3%	569.677	692.586	711.494
3 De Goede 24-28 (B-1000 Brussel)	2.159	15	91,3%	172.686	189.162	217.693
4 Lombard 32 (B-1000 Brussel)	1.622	13	100,0%	227.062	227.062	221.548
5 Complex Louiza 331-333 (B-1050 Brussel)	5.706	8	90,6%	597.249	659.161	638.633
6 Zaterdagplein 6-10 (B-1000 Brussel)	4.543	24	92,2%	303.428	329.183	379.430
7 Batavieren 71 (B-1040 Brussel)	653	3	82,1%	65.653	79.924	76.506
8 Tervuren 103 (B-1040 Brussel)	1.202	6	92,9%	123.017	132.354	130.048
9 Louis Hap 128 (B-1040 Brussel)	969	7	97,3%	87.890	90.290	89.552
10 Hoogstraat (B-1000 Brussel)	2.600	20	100,0%	261.493	261.493	274.687
11 Residentie Palace (B-1040 Brussel)	6.077	57	78,1%	491.095	628.937	638.328
12 Churchill 157 (B-1180 Brussel)	2.440	22	90,4%	247.581	273.843	293.537
13 Oudergem 237-239-241-266-272 (B-1040 Brussel)	2.044	22	83,2%	169.672	203.823	206.797
14 Edison (B-5000 Namur)	1.897	7	82,4%	101.012	122.636	133.878
15 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire (B-5000 Namur)	3.671	21	73,5%	233.371	317.422	285.110
16 Ionesco (B-5100 Jambes)	1.148	10	93,4%	90.511	96.911	103.604
17 Musset (B-5000 Namur)	659	6	84,4%	43.312	51.328	56.227
18 Giono & Hugo (B-5100 Jambes)	1.718	15	87,8%	123.702	140.902	145.848
19 Antares (B-5100 Jambes)	476	7	100,0%	44.462	44.462	45.177
20 Résidence Gauguin et Manet (B-6700 Aarlen)	3.496	35	94,7%	301.014	317.766	324.524
21 Residentie de Gerlache (B-1030 Brussel)	7.406	75	90,5%	653.288	722.195	826.939
22 Complex Opperstraat (B-1050 Brussel)	13.880	116	92,1%	1.963.681	1.963.681	1.508.838 ⁷
23 Louiza 130 (B-1050 Brussel)	944	9	88,2%	204.647	204.647	139.025 ⁷
24 Louiza 135 (+ 2 parkings Louiza 137) (B-1050 Brussel)	2.542	31	84,9%	487.648	487.648	346.277 ⁷
25 Louiza 270 (B-1050 Brussel)	1.205	14	78,0%	222.843	222.843	161.018 ⁷
26 Dal 48 (B-1000 Brussel)	653	6	93,9%	115.832	115.832	81.455 ⁷
27 Livorno 16-18 (+ 24 parkeerplaatsen Livorno 7-11) (B-1000 Brussel)	1.982	16	86,6%	336.804	336.804	243.790 ⁷
28 Freesias (B-1030 Brussel)	2.777	38	73,6%	376.204	376.204	361.775 ⁷

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
29 Heliotropen (B-1030 Brussel)	1.364	25	53,6%	126.626	126.626	190.038 ⁷
30 Livorno 20-24 (B-1050 Brussel)	1.407	15	85,5%	269.955	269.955	166.327 ⁷
31 Livorno 14 (B-1050 Brussel)	275	3	86,8%	47.502	47.502	32.892 ⁷
32 Residentie Chamaris (B-1000 Brussel)	2.328	23	89,9%	452.682	452.682	330.748 ⁷
33 Stephanie's Corner (B-1060 Brussel)	3.472	27	83,2%	432.239	519.523	532.164
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"	95.991	768	85,3%	10.681.559	11.620.997	10.798.997

Hotels						
1 Hotel Martin's Brugge (B-8000 Brugge)	11.369	0	100,0%	1.505.510	1.505.510	1.566.130
2 Martin's Klooster (B-3000 Leuven)	6.935	0	100,0%	1.373.143	1.373.143	1.081.500
3 Carbon (B-3600 Genk)	5.715	0	100,0%	437.322	437.322	468.000
4 Eburon (B-3700 Tongeren)	4.016	0	100,0%	314.813	314.813	330.200
5 Ecu (B-3600 Genk)	1.960	0	100,0%	188.778	188.778	255.000
6 Eurotel (B-3620 Lanaken)	4.779	0	100,0%	315.716	315.716	241.500
7 Villa Bois de la Pierre (B-1300 Waver)	320	4	100,0%	31.267	31.267	33.685
8 Duysburgh (B-1090 Brussel)	470	0	100,0%	66.397	66.397	65.625
Totaal van de sector "Hotels"	35.564	4	100,0%	4.232.945	4.232.945	4.041.640
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie	875.007	12.155		96.524.985	97.464.422	101.186.210

- 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.
- Zie lexicon. 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.
- De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.
- Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.
- Zie lexicon.
- Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.
- Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.
- Hoewel deze sites nog in aanbouw of renovatie zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van het aantal residentiële eenheden en/of de geschatte huurwaarde ontbreken.

4.2 Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

Projecten en renovaties		Ge- raamd inv. bedrag	Investerings- bedrag uitge- voerd op 30 juni 2018	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	3	0	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Huize Lieve Moenssens ¹	Dilsen-Stokkem (BE)	4	3	1	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Martha Flora Bosch en Duin ¹	Bosch en Duin (NL)	5	3	2	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize Ter Beegden ¹	Beegden (NL)	4	2	3	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize de Compagnie ¹	Ede (NL)	7	4	3	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
September Nijverdal ¹	Nijverdal (NL)	3	1	1	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Huize Roosdael ¹	Roosendaal (NL)	5	3	3	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal (DE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
De Stichel I & II	Vilvoorde (BE)	4	2	1	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	1	3	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
LTS Winschoten ¹	Winschoten (NL)	11	6	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam (NL)	6	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Huize Groot Waardijn ¹	Tilburg (NL)	5	1	4	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Huize Eresloo ¹	Eersel (NL)	5	1	5	2018/2019	Bouw van een zorgresidentie
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
De Merenhoef	Maarssen (NL)	7	0	7	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
De Duinpieper	Oostende (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
't Hoge III	Kortrijk (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Kasteelhof	Dendermonde (BE)	3	0	3	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Leusden ¹	Leusden (NL)	3	1	2	2019/2020	Bouw van een zorgresidentie
Frohnau	Berlijn (DE)	1	0	1	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Residenz Zehlendorf	Berlijn (DE)	5	2	3	2019/2020	Renovatie van een rustoord
Residentie Aux Deux Parcs	Jette (BE)	3	0	3	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Uilenspiegel	Genk (BE)	2	0	2	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
Sorgvliet	Lintar (BE)	5	0	5	2019/2020	Uitbreiding van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
-	-	-	-	-	-	-
III. Grondreserves						
Terrain Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve

1. Hoewel deze sites nog in aanbouw of renovatie zijn, genereren zij al bepaalde huurinkomsten, met name op de reeds verworven terreinen. Dat verklaart waarom hun waarden dus niet langer zijn opgenomen in de bovenstaande tabel en waarom de geschatte investeringsbedragen verschillen van deze die voordien vermeld zijn met name in sectie 2.2.

Projecten en renovaties		Ge- raamd inv. bedrag	Investerings- bedrag uitge- voerd op 30 juni 2018	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	Sonneberg (DE)	9	0	9	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
Azurit Seniorenresidenz Cordula I	Rothenberg (DE)	4	0	4	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
Azurit Seniorenresidenz Cordula II	Rothenberg (DE)	2	0	2	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	Dornum (DE)	7	0	7	2018/2019	Acquisitie van een rustoord
SARA Seniorenresidenz Mechelen	Bitterfeld-Wolfen (DE) Mechelen (BE)	10 15	0	10 15	2018/2019 2019/2020	Acquisitie van een rustoord
Rendant (portefeuille)	Leeuwarden (NL)/ Heerenveen (NL)	40	0	40	2019/2020	Bouw van twee sites van huisvesting voor senioren
Azurit Weimar	Weimar (DE)	16	0	16	2019/2020	Acquisitie van een rustoord
Specht Gruppe (fase I)	Duitsland	79	0	79	2019/2020	Bouw van zorgcampussen
Specht Gruppe (fase II)	Duitsland	101	0	101	2020/2021	Bouw van zorgcampussen
Specht Gruppe (fase III)	Duitsland	65	0	65	2021/2022	Bouw van zorgcampussen
Totaal		459	37	422		
Variatie van de reële waarde		-	-3	-		
Afrondingen		-	2	-		
Bedrag op de balans			35			

100% van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale investeringsbudget op 30 juni 2018 (459 miljoen €) zal in speciën betaald worden. Bij het totale investeringsbudget moet nog 23 miljoen € worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 12 juli (19 miljoen €) en 19 juli (4 miljoen €) (zie sectie 2.2.1 van het geconsolideerd beheersverslag).

5. BESCHRIJVENDE FICHES VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

ZORGVASTGOED



1 - Château Chenois

- Chemin des Postes 260 - 1410 Waterloo - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1985 - 2009
- Ligging: Château Chenois is gelegen in het hart van een zeer aangename en groene wijk tussen de Chemin des Postes, de Rue Bruyère-Saint-Jean en de Avenue Beau Vallon.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtvereenkomst van 30 jaar).



2 - New Philip

- Monte-Carlolaan 178 - 1190 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1999
- Ligging: New Philip is gelegen tussen de Monte-Carlolaan, het rondpunt Monaco en de Brusselseseesteenweg.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtvereenkomst van 30 jaar).



3 - Jardins de Provence

- Sylvain Dupuislaan 94-96 - 1070 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: einde jaren '90 - uitbreiding in 2007
- Ligging: Jardins de Provence is gelegen aan de Sylvain Dupuislaan, in het gedeelte tussen de A. Demunterstraat en de J. Morjeustraart, achter het stadion van Anderlecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtvereenkomst van 30 jaar).



4 - Bel Air

- Lambermontlaan 227 - 1030 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997
- Ligging: Bel Air is gelegen op de hoek van de Lambermontlaan en de Haachtseesteenweg met zijdelings zicht op het Josaphatpark en tegenover de Aeropolis-site.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtvereenkomst van 30 jaar).



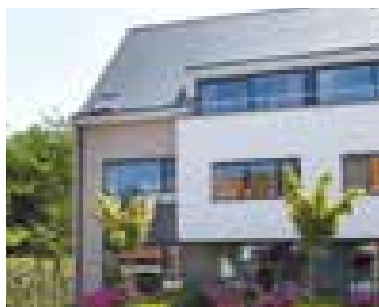
5 - Résidence Grange des Champs

- Rue Grange des Champs 140 - 1420 Eigenbrakel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1995
- Ligging: Résidence Grange des Champs is gelegen in een residentiële wijk in een zijstraat van de Alsembergseesteenweg en nabij de Barasteenweg.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtvereenkomst van 30 jaar).



6 - Residentie Augustin

- Alsembergseesteenweg 305 - 1190 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Residentie Augustin is gelegen op de hoek van de Alsembergseesteenweg en de Sint-Augustijnlaan, naast het Hoogte Honderdplein.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (onroerende leasing van 15 jaar).



7 - Ennea

- Lepelhoekstraat 19 - 9100 Sint-Niklaas - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997
- Ligging: Ennea is gelegen in Sint-Niklaas, langs de Lepelhoekstraat, in een residentiële wijk.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



8 - Kasteelhof

- Steenweg van Aalst 110 - 9200 Dendermonde - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1994
- Ligging: Kasteelhof is gelegen in Dendermonde, langs de Steenweg van Aalst, tussen de Kerkhofweg en de Denderstraat.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



9 - Wielant

- Schellebellestraat 8 - 8570 Anzegem/Ingooigem - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: Wielant is gelegen in een groene wijk in Ingooigem (Anzegem).
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



10 - Residentie Parc Palace

- Frans Lyceumlaan 2 - 1180 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1992 - 2001
- Ligging: Residentie Parc Palace is gelegen in een groene wijk in Ukkel.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).



11 - Residentie Service

- Frans Lyceumlaan 6 - 1180 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001 - 2008/2009
- Ligging: Residentie Service is gelegen in een groene wijk in Ukkel.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).



12 - Residentie Golf

- Voorstraat 119-121 - 1070 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: Residentie Golf is gelegen in Anderlecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

ZORGVASTGOED



13 - Residentie Boneput

- Boneputstraat 5 - 3960 Bree - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1994 - 1999
- Ligging: Residentie Boneput ligt in een groene wijk dicht bij het centrum van Bree.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



14 - Residentie Aux Deux Parcs

- Duysburghstraat 21 - 1090 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1987 - 2008
- Ligging: Residentie Aux Deux Parcs is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdperk en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmann-ziekenhuis. Er is een uitbreidingsproject voorzien op het terrein dat aan het bestaande gebouw grenst.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



15 - Résidence l'Air du Temps

- Rue des Haisses 60 - 4032 Chênée - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2008 - 2018
- Ligging: Résidence l'Air du Temps is gelegen in een groene omgeving in Chênée, een deelgemeente van Luik.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



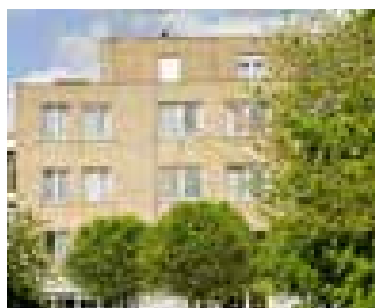
16 - Au Bon Vieux Temps

- Rue de Corbais 18 - 1435 Mont-Saint-Guibert - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 - 2006 / 2016
- Ligging: Au Bon Vieux Temps ligt op 100 meter van het station en op 500 meter van het dorpscentrum.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



17 - Op Haanven

- Oude Geelsebaan 33 - 2431 Veerle-Laakdal - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 / 2005 - 2017
- Ligging: Op Haanven is gelegen in het centrum van Veerle-Laakdal.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



18 - Residentie Exclusiv

- Jean-Baptiste Desmethstraat 50 - 1140 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - uitbreiding in 2012
- Ligging: Residentie Exclusiv is gelegen dicht bij het S. Hoedemaekersplein te Evere.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



19 - Seniorie Melopee

- Melopeestraat 50 - 1080 Brussel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - 1994 - uitbreiding in 2010
- Ligging: Seniorie Mèlopée is gelegen in het centrum van Sint-Jans-Molenbeek.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



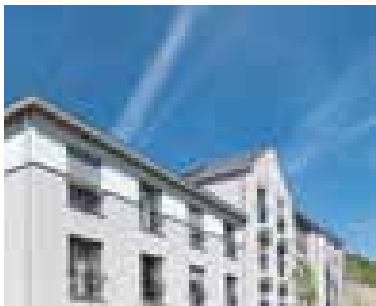
20 - La Boule de Cristal

- Rue du Château 47 - 5564 Wanlin - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1998
- Ligging: La Boule de Cristal is gelegen in Wanlin (nabij Dinant) in een plattelandsomgeving.
- Uitbater: Le Carrosse (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



21 - Les Charmes en Famenne

- Rue du Tchaurnia 32 - 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1982
- Ligging: Les Charmes en Famenne is gelegen in een landelijke omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



22 - Seniorerie La Pairelle

- Chaussée de Dinant 708-710 - 5100 Wépion - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: Seniorerie La Pairelle is gelegen in Wépion langs de Maas, op minder dan 1 km van het stadscentrum.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



23 - Residentie Gaerveld (assistentiewoningen)

- Kramerslaan 7 - 3500 Hasselt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2008 - 2009
- Ligging: Residentie Gaerveld is een nieuwbouw in de omgeving van het stadscentrum van Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



24 - Résidence du Plateau

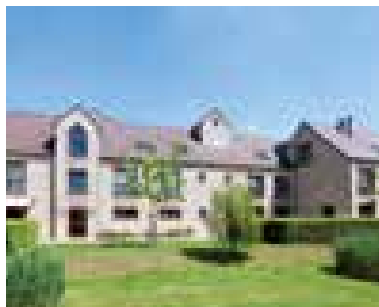
- Chaussée d'Ottembourg 221 - 1300 Waver - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1994 - 2001 - 2007
- Ligging: Résidence du Plateau is gelegen in Waver.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

ZORGVASTGOED



25 - Seniorie de Maretak

- Ziekenhuis 10 - 1500 Halle - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Seniorie de Maretak is gelegen in Halle, naast het Sint-Maria-ziekenhuis.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



26 - De Edelweis

- Liersesteeweg 165-171 - 3130 Begijnendijk - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - 2003 - 2014
- Ligging: De Edelweis is gelegen in Begijnendijk (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



27 - Bois de la Pierre

- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Waver - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1955 - 1987 - uitbreiding in 2012
- Ligging: Bois de la Pierre is gelegen in Waver.
- Uitbater: Pierre Invest NV (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



28 - Buitenhof

- Papestraat 24 - 2930 Brasschaat - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2005 - 2008
- Ligging: Buitenhof is gelegen in een groene wijk in de omgeving van Brasschaat (Antwerpen).
- Uitbater: Buitenhof VZW (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



29 - Klein Veldeken

- Klein Veldeken 12A - 1730 Asse - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1996 - uitbreiding in 2014/2015
- Ligging: Klein Veldeken is gelegen in een groene wijk in de omgeving van Asse (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Time for Quality (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



30 - Koning Albert I

- Keperenberg 36 - 1700 Dilbeek - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1972 - uitbreiding in 2014
- Ligging: Koning Albert I is gelegen in een park van 3 ha in Dilbeek (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



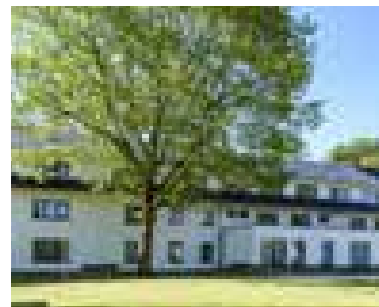
31 - Eyckenborch

- Bronnenweg 2 - 1755 Gooik - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993/1994 - 2003/2004 - 2014/2015
- Ligging: Eyckenborch is gelegen in het centrum van Gooik (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



32 - Rietdijk

- Bolwerkstraat 7 - 1800 Vilvoorde - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1996
- Ligging: Rietdijk is gelegen in het centrum van Vilvoorde (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



33 - Marie-Louise

- Zijp 157 - 1780 Wemmel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1960 -1970 - 2016
- Ligging: Marie-Louise is gelegen in een residentiële wijk in Wemmel (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



34 - Gaerveld (woonzorgcentrum)

- Runkstersteenweg 212 - 3500 Hasselt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: Residentie Gaerveld is een nieuw gebouw en is dicht bij het stadscentrum van Hasselt gelegen.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



35 - Larenshof

- Schoolstraat 11-13-15 en Achterstraat 27, 35-37 - 9270 Laarne - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2011 - 2012 - 2013
- Ligging: Larenshof is gelegen in een residentiële wijk van Laarne.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).



36 - Ter Venne

- Vennelaan 21 - 9830 Sint-Martens-Latem - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2011 - 2012
- Ligging: Ter Venne is gelegen in de groene residentiële wijk Elsaker.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

ZORGVASTGOED



37 - Pont d'Amour

- Rue Pont d'Amour 58 - 5500 Dinant - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2012 - 2015
- Ligging: Pont d'Amour is gelegen nabij het historische centrum en de citadel van Dinant.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



38 - Résidence Les Cheveux d'Argent

- Avenue Fernand Jérôme 38 - 4845 Jalhay - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 - 2000 - 2018
- Ligging: Résidence Les Cheveux d'Argent is gelegen in een groene omgeving op de heuvels van Spa.
- Uitbater: Een entiteit groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



39 - 't Hoge

- 't Hoge 55-57 - 8500 Kortrijk - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1983 - 1994 - 2017
- Ligging: 't Hoge is gelegen in een residentiële wijk, dicht bij het AZ Groeninge- ziekenhuis, de Kennedylaan en de KULAK-campus.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



40 - Helianthus

- Brusselsesteenweg 322 - 9090 Melle - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1998 - 2007 / 2016
- Ligging: Helianthus is gelegen in een privépark van 1 ha, in een groene en residentiële wijk tegenover het College Paters Jozefieten.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



41 - Hestia

- Zijp 20 - 1780 Wemmel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2013
- Ligging: Hestia is gelegen in een residentiële wijk van Wemmel (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



42 - Plantijn

- Koningin Astridlaan 5 - 2950 Kapellen - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1972 - 2018
- Ligging: Plantijn is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het centrum van Kapellen.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



43 - Salve

- Rustoordlei 77 - 2930 Brasschaat - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1979 - 2013 - 2015
- Ligging: Salve is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het centrum van Brasschaat.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



44 - SZ AGO Herkenrath

- Kirchgasse 1 - 51429 Bergisch Gladbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: AGO Herkenrath is gelegen in de stad Bergisch Gladbach in Noordrijn-Westfalen, op 20 km van Keulen.
- Uitbater: Een entiteit van de Alloheim-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



45 - SZ AGO Dresden

- Wernerstrasse 37 - 01159 Dresden - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: AGO Dresden is gelegen in een residentiële wijk van Dresden, de hoofdstad van Saksen.
- Uitbater: Een entiteit van de Alloheim-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



46 - De Stichel

- Romeinsesteenweg 145 - 1800 Vilvoorde - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1990 tot 2006
- Ligging: De Stichel is gelegen in een residentiële wijk van Vilvoorde, dicht bij het Militair Hospitaal Koningin Astrid en de Ring rond Brussel.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



47 - Huize Lieve Moenssens

- Lieve Moenssenslaan 3 - 3650 Dilsen-Stokkem - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1986 - 2007
- Ligging: Huize Lieve Moenssens is gelegen dicht bij een residentiële wijk in Dilsen-Stokkem, op enkele kilometers van Maasmechelen Village.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



48 - SZ AGO Kreischa

- Dresdner Strasse 4-6 - 01731 Kreischa - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: AGO Kreischa is gelegen nabij het centrale park van Kreischa, op een tiental kilometer van Dresden.
- Uitbater: Een entiteit van de Alloheim-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).

ZORGVASTGOED



49 - Bonn

- Hinter Hoben 179 - 53129 Bonn - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1994
- Ligging: De site Bonn is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van winkels.
- Uitbater: Alloheim (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



50 - Goldene Au

- Bettelhecker Strasse 1 - 96515 Sonneberg - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Goldene Au is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van winkels, het station en het stadhuis.
- Uitbater: Volkssolidarität (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



51 - Residentie 't Spelthof

- Kerkstraat 5 - 3211 Binkom - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1989 - 2012
- Ligging: Residentie 't Spelthof is gelegen naast een kerk, op een tiental kilometer van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



52 - Residentie Twee Poorten

- Raeymaeckersvest 30 - 3300 Tienen - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2014
- Ligging: Residentie Twee Poorten is gelegen in een residentiële wijk van het stadscentrum, in de onmiddellijke nabijheid van winkels, openbaar vervoer en het Regionaal Ziekenhuis Tienen.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



53 - Residentie Demerhof

- Wissenstraat 20 - 3200 Aarschot - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2014
- Ligging: Residentie Demerhof is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het stadscentrum van Aarschot, op een twintigtal kilometer van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



54 - De Notelaar

- Notelaar 1 - 2250 Olen - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: De Notelaar is gelegen in een residentiële wijk in Olen, in een groene omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



55 - Overbeke

- Spinnerijstraat - Bovenboekakker - 9230 Wetteren - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: Overbeke heeft een centrumligging naast de kerk van Overbeke, deelgemeente van Wetteren, op een tiental kilometer van Gent.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



56 - Halmolen

- Halmolenweg 68 - 2980 Halle-Zoersel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2013-2014
- Ligging: Halmolen is gelegen in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Halle-Zoersel (op een vijftiental kilometer van Antwerpen).
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



57 - Seniorenresidenz Mathilde

- Brandstraße 14 - 32130 Enger - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Mathilde is gelegen in Enger, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



58 - Die Rose im Kalletal

- Rosenweg 3 & 10 - 32689 Kalletal - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Die Rose im Kalletal is gelegen in Kalletal, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Medeor Seniorenresidenz (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



59 - Seniorenresidenz Klosterbauerschaft

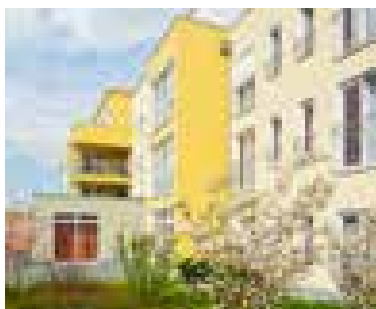
- Heenfeld 5 - 32278 Kirchlegern - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Klosterbauerschaft is gelegen in Kirchlegern, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



60 - Senioreneinrichtung Haus Matthäus

- Biggestraße 65 - 57462 Olpe-Rüblinghausen - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Senioreneinrichtung Haus Matthäus is gelegen in Olpe-Rüblinghausen, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Katholische Hospitalgesellschaft (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).

ZORGVASTGOED



61 - Bonifatius Seniorenzentrum

- Schweitzerstraße 2 - 53359 Rheinbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Bonifatius Seniorenzentrum is gelegen in Rheinbach, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Bonifatius Seniorendienste (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



62 - Seniorenereinrichtung Haus Elisabeth

- Kölner Straße 3 - 57482 Wenden-Rothemühle - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenereinrichtung Haus Elisabeth is gelegen in Wenden-Rothemühle, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Katholische Hospitalgesellschaft (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



63 - Seniorenresidenz Am Stübchenbach

- Stübchenalstraße 10 - 38667 Bad Harzburg - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Am Stübchenbach is gelegen in Bad Harzburg, in Nedersaksen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



64 - Seniorenresidenz Kierspe

- Montigny Allee 6 - 58566 Kierspe - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: Seniorenresidenz Kierspe is gelegen in Kierspe, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Seniorenresidenz Kierspe (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



65 - La Ferme Blanche

- Rue Modeste Rigo 10 - 4350 Remicourt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2004 / 2017
- Ligging: La Ferme Blanche is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Pousset (in de gemeente Remicourt), op een twintigtal kilometer van Luik.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



66 - Villa Temporis

- Excelsiorlaan 6-8 - 3500 Hasselt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 / 2017
- Ligging: Villa Temporis is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



67 - Service-Residenz Schloss Bensberg

- Im Schlosspark 10 - 51429 Bergisch Gladbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2002/2003
- Ligging: Service-Residenz Schloss Bensberg is gelegen in een privépark, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Bergisch Gladbach.
- Uitbater: Schloss Bensberg Management GmbH (vast huurcontract van 25 jaar) en AachenMünchener Lebensversicherung (vast huurcontract van 7 jaar).



68 - Residentie Sporenpark

- Stationsstraat 20 - 3582 Beringen – België
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Residentie Sporenpark is gelegen op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



69 - Résidence de la Houssière

- Avenue de la Houssière 207 - 7090 's-Gravenbrakel – België
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Résidence de la Houssière ligt in een groene omgeving nabij het centrum van 's-Gravenbrakel.
- Uitbater: Résidence de la Houssière NV (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



70 - Senior Flandria

- Baron Ruzettelaan 74 - 8310 Brugge - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1991
- Ligging: Senior Flandria is gelegen in een residentiële wijk in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



71 - Vinkenbosch

- Lindekensveldstraat 56 - 3510 Hasselt - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Vinkenbosch is gelegen in een residentiële wijk met veel groen in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Kermt, deelgemeente van de stad Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



72 - Heydeveld

- Ringlaan 28 - 1745 Opwijk - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2005
- Ligging: Heydeveld heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in de nabijheid van het centrum van Opwijk. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel.
- Uitbater: Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW (langetermijnovereenkomst).

ZORGVASTGOED



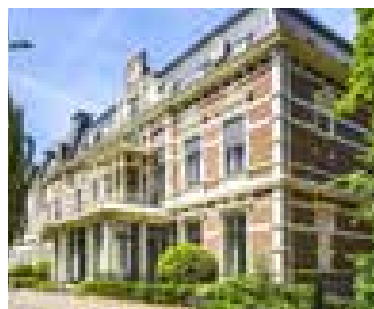
73 - Prinsenhof

- Heerbaan 375 - 3582 Koersel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: Prinsenhof heeft een goede ligging in een groene omgeving naast een park, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Koersel.
- Uitbater: WZC Prinsenhof VZW (langetermijnovereenkomst).



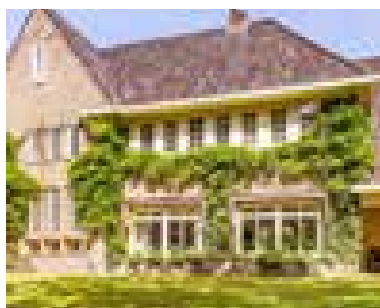
74 - Käthe-Bernhardt-Haus

- Ferdinand-Tönnies-Str. 1 - 25813 Husum - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Käthe-Bernhardt-Haus is gelegen in het centrum van Husum vlakbij het ziekenhuis Klinik Husum, in Schleswig-Holstein.
- Uitbater: Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e.V. (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



75 - Holland

- Javalaan 3-5 - 3743 HE Baarn - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Holland is gelegen in een historische villawijk naast het centrale park in Baarn, dichtbij Utrecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



76 - Benvenuta

- Bussumergrintweg 40 - 1217 BR Hilversum - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Benvenuta is rijksmonument dat gelegen is in een residentiële wijk vlakbij het centrum van Hilversum in de provincie Noord-Holland.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



77 - Residentie Poortvelden

- Jan Hammeneckerlaan 4-4A - 3200 Aarschot - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Residentie Poortvelden heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, op ongeveer 20 km van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



78 - Leopoldspark

- Koningsstraat 39 - 3970 Leopoldsburg - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Leopoldspark heeft een uitstekende ligging in het centrum van Leopoldsburg, in de onmiddellijke nabijheid van het station, in de provincie Limburg.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



79 - Saksen Weimar

- Compagnieplaats 22 - 6822 Arnhem - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Saksen Weimar is een kazerne die helemaal herontwikkeld werd. Het is gelegen in een residentiële wijk vlakbij een park.
- Uitbater: Stepping Stones Home & Care (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



80 - Martha Flora Lochem

- Zutphenseweg 91 - 7241 Lochem - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Martha Flora Lochem heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk.
- Uitbater: Martha Flora (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



81 - Oosterzonne

- Nieuwstraat 2-6 - 3690 Zutendaal - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1996 / 2016
- Ligging: Oosterzonne is gelegen in het centrum van Zutendaal.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



82 - De Witte Bergen

- Diestweg 1 - 2460 Lichtaart - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: De Witte Bergen is gelegen in de bosrijke omgeving van Lichtaart, een deelgemeente van Kasterlee.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



83 - Seniorenhof

- Bilzersteenweg 306 - 3700 Tongeren - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Seniorenhof is gelegen in de landelijke omgeving rond Tongeren.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



84 - Beerzelhof

- Mechelbaan 53 - 2580 Beerzel - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2000 - 2007
- Ligging: Beerzelhof bevindt zich in een groene omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).

ZORGVASTGOED



85 - Uilenspiegel

- Socialestraat 4 - 3600 Genk - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1967 / 1997 / 2010
- Ligging: Uilenspiegel heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in een groene omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



86 - Coham

- Meulenven 16 - 3945 Ham - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1995 / 2005 / 2010
- Ligging: Coham bevindt zich vlakbij een bosrijk gebied.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



87 - Sorgvliet

- Helen-Bosstraat 60 - 3350 Linter - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1999
- Ligging: Sorgvliet is gelegen in in een woonwijk in een landelijk gebied.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



88 - Ezeldijk

- Bogaardenstraat 13 - 3290 Diest - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Ezeldijk bevindt zich in een groene omgeving aan de rand van het stadscentrum van Diest, vlakbij het Warandepark.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



89 - Am Kloster

- Röderhofer Strasse 7 - 38820 Halberstadt - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2003
- Ligging: Am Kloster is gelegen aan de rand van het centrum van Halberstadt in de deelstaat Saksen-Anhalt.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



90 - Rosenpark

- Am kleinen Zeckernberg 1 - 91486 Uehfeld - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2003
- Ligging: Rosenpark is gelegen vlakbij Höchststadt in Beieren. Het rustoord bevindt zich aan de rand van een residentiële wijk in een groene omgeving.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



91 - Patricia

- Bärenschanzstraße 44 - 90429 Neurenberg - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2003
- Ligging: Patricia is gelegen in een levendige residentiële wijk in Neurenberg (deelstaat Beieren), in de buurt van verschillende recreatiemogelijkheden.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



92 - St. Anna

- Am Brauhaus 1 - 91315 Höchstadt - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2002
- Ligging: St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van Höchstadt (deelstaat Beieren). Het rustoord bevindt zich in een groene omgeving.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



93 - Frohnau

- Welfenallee 37-43 - 13465 Berlijn - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1969 / 1992
- Ligging: Frohnau heeft een uitstekende locatie in Berlijn in de groene, residentiële wijk Frohnau.
- Uitbater: Vitanas (langetermijnovereenkomst).



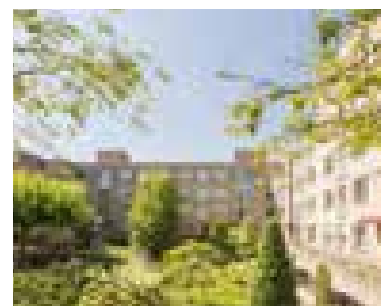
94 - Parc Imstenrade

- Parc Imstenrade 66 - 6418 PP Heerlen - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 1923 / 2000 / 2007 / 2018
- Ligging: Parc Imstenrade omvat meerdere gebouwen bestemd voor huisvesting en zorg van senioren, waaronder ook een zorghotel en een intramurale zorgafdeling. Het historische hoofdgebouw is een rijksmonument.
- Uitbater: Een entiteit van de Vitalis-groep (langetermijnovereenkomst).



95 - Genderstate

- Maria van Bourgondiëlaan 8 - 5616 EE Eindhoven - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 1997-1998 / 2018
- Ligging: Genderstate heeft een uitstekende, groene ligging naast een openbaar park. De site omvat twee gebouwen.
- Uitbater: Een entiteit van de Vitalis-groep (langetermijnovereenkomst).



96 - Petruspark

- Monseigneur Swinkelsstraat 2 - 5623 AP Eindhoven - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 1994 / 2016 / 2018
- Ligging: Petruspark is gelegen in een woonwijk van Eindhoven. Het gebouw werd opgetrokken rond een omvangrijke binnentuin.
- Uitbater: Een entiteit van de Vitalis-groep (langetermijnovereenkomst).

ZORGVASTGOED



97 - Residentie Den Boomgaard

- Stationstraat 2A - 3380 Glabbeek - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Het woonzorgcentrum heeft een uitstekende ligging in het centrum van de gemeente Glabbeek.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



98 - Les Jardins de la Mémoire

- Lenniksebaan 792 - 1070 Anderlecht - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2005
- Ligging: Het woonzorgcentrum is gelegen op de campus van de Universit  libre de Bruxelles ("ULB"), waar ook het Erasmusziekenhuis zich bevindt. Het is gespecialiseerd in de opvang van personen met dementie.
- Uitbater: Een entiteit van Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



99 - Residenz Zehlendorf

- Claszeile 40 - 14165 Berlijn - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1984 / 1993 / 2002
- Ligging: Het rustoord is gelegen in een groene, residentiële wijk van Berlijn. Het heeft een uitstekende ligging in de nabijheid van twee parken en een ziekenhuis.
- Uitbater: Een entiteit van de EMVIA Living-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



100 - Spes Nostra

- Hindersteinlaan 30 - 3451 EZ Vleuten - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: De zorgresidentie is gelegen in een groene wijk vlakbij het historische centrum van de stad Utrecht. Het gebouw is een oud klooster dat helemaal werd gerenoveerd.
- Uitbater: Stepping Stones Home & Care (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



101 - Het Dokhuis

- Raadhuislaan 41-43-45-47 - 9665 JA Oude Pekela - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: De site is gelegen in het centrum van Oude Pekela en bestaat uit een medisch centrum en een zorgresidentie. Het medisch centrum omvat een apotheek, meerdere artspraktijken en een medisch analysecentrum.
- Uitbater: Stichting Oosterlengte en vijf andere uitbaters (langetermijnovereenkomsten).



102 - Villa Walgaerde

- Sweelincklaan 16 - 1217 BR Hilversum - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: Villa Walgaerde heeft een uitstekende ligging in een groene, residentiële wijk aan de rand van het stadcentrum van Hilversum. Het gebouw is een beschermd monument.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



103 - Huize Dennehof

- Diedrichlaan 21 - 3971 PA Driebergen-Rijsenburg - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: /
- Ligging: Huize Dennehof is een kleinschalige woonzorglocatie in Driebergen-Rijsenburg. De site is gelegen naast een groot park.
- Uitbater: Een entiteit van de Het Gouden Hart-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



104 - Het Gouden Hart

- Koornmarkt 1 - 8261 JX Kampen - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: Het Gouden Hart is een rijksmonument dat een uitstekende ligging heeft in het historisch centrum van Kampen.
- Uitbater: Een entiteit van de Het Gouden Hart-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



105 - LTS Winschoten

- Poststraat 4 - 9671 EM Winschoten - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



106 - Martha Flora Hilversum

- Melkpad 24-26 - 1217 KD Hilversum - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2018
- Ligging: De zorgresidentie, een voormalig kantoorgebouw dat volledig verbouwd werd, is uitstekend gelegen in een residentiële wijk in het centrum van Hilversum.
- Uitbater: Martha Flora (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



107 - Het Gouden Hart van Leersum

- Rijksstraat 46 - 3965 CR Leersum - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2018
- Ligging: Deze zorgresidentie, een voormalig gemeentehuis dat volledig verbouwd werd, heeft een uitstekende ligging in het centrum van Leersum.
- Uitbater: Een entiteit van de Het Gouden Hart-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



108 - Residentie Blaret

- Zoomlaan 1 - 1640 Sint-Genesius-Rode - België
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: De site heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Sint-Genesius-Rode. Het woonzorgcentrum ligt ingebed in een groot privépark met vijver.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpia-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).

ZORGVASTGOED



109 - Oeverlanden

- Reestlaan 2 - 7944 BB Meppel - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 1970 / 2004 / 2012 / 2016
- Ligging: Zorgvastgoedsite Oeverlanden is gelegen in het centrum van Meppel, in de omgeving van het Wilhelminapark.
- Uitbater: Zorggroep Noorderboog (langetermijnovereenkomst van 18 jaar).



110 - Seniorenresidenz Laurentiusplatz

- Auer Schulstraße 12, Osterfelder Straße 11-15 - 42103 Wuppertal-Elberfeld - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1998
- Ligging: De site (een beschermd monument) heeft een uitstekende ligging in het historische centrum van Wuppertal-Elberfeld.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Medeor Seniorenresidenzen (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



111 - Seniorenheim an Dom

- Domplatz 37-39 - 38820 Halberstadt - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2008
- Ligging: De site heeft een uitstekende ligging in het historische centrum van Halberstadt, vlakbij de Dom.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Deutsche Pflege und Wohnen (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



112 - Huize De Compagnie

- Nieuwe Kazernelaan 10 - 6711 JC Ede - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



113 - Huize Hoog Kerckebosch

- Hoog Kanje 274 - 3708 DN Zeist - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: De zorgresidentie is gelegen in een groene, residentiële wijk in de nabijheid van het centrum van Zeist, op ca. 10 km van de stad Utrecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Compagnie-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



114 - Molenenk

- Laan van Borgele 7 - 7414 GS Deventer - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: De zorgresidentie bevindt zich in een groene omgeving aan de rand van het stadscentrum, vlakbij een groot park.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



115 - De Duinpieper

- De Rudderstraat 2 - 8400 Oostende - België
- Bouw- / renovatiejaar: 1989
- Ligging: De Duinpieper is gelegen in de "Vuurtoerenwijk" in Oostende. Het woonzorgcentrum is van de hand van de grenommeerde Belgische architect Lucien Kroll.
- Uitbater: Een entiteit van de Dorian-groep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



116 - Seniorenresidenz an den Kienfichten

- Oechelhaeuserstrasse 62 - 06846 Dessau-Rosslau - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009 / 2017
- Ligging: De site omvat een villa die helemaal gerenoveerd werd en een nieuwbouw die in 2017 werd opgeleverd. De gebouwen zijn gelegen in de nabijheid van het centrum van Dessau-Rosslau en liggen ingebed in een groot privépark.
- Uitbater: Cosiq GmbH (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



117 - Martha Flora Den Haag

- Badhuisweg 165-167 - 2597 JN Den Haag - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2013
- Ligging: De zorgresidentie is gelegen in een groene, residentiële wijk van Den Haag, op wandelafstand van twee parken en de Noordzee.
- Uitbater: Martha Flora (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



118 - Huize Ter Beegden

- Heerstraat-Zuid 20 - 6099 AG Beegden - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



119 - Martha Flora Rotterdam

- Mozartlaan 25 - 3055 KJ Rotterdam - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



120 - Martha Flora Bosch en Duin

- Dennenweg 2 - 3735 MR Bosch en Duin - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.

ZORGVASTGOED



121 - Bremerhaven I

- Grashoffstrasse 1 - 27570 Bremerhaven - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Bremerhaven I heeft een uitstekende ligging in het centrum van Bremerhaven. De site omvat eveneens een winkelruimte op de benedenverdieping.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Specht Gruppe (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



122 - Bremerhaven II

- Grashoffstrasse 36 - 27570 Bremerhaven - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2003
- Ligging: De site heeft een uitstekende ligging in het centrum van Bremerhaven.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Specht Gruppe (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



123 - Cuxhaven

- Segelckestrasse 28 - 27472 Cuxhaven - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: De site heeft een uitstekende ligging in het centrum van Cuxhaven.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Specht Gruppe (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



124 - De Merenhoef

- Merenhoef 1 - 3601 AC Maarssen - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2017
- Ligging: Het verpleeghuis is gelegen in een residentiële wijk van Maarssen, op ca. 8 km van de stad Utrecht.
- Uitbater: Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg (langetermijnovereenkomst van 15 jaar).



125 - Huize Roosdael

- Laan van Henegouwen 16 - 4701 CL Roosendaal - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



126 - Leusden

- Clarenburg 1 - 3834 BC Leusden - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



127 - Martha Flora Hoorn

- Koepoortsweg 73 - 1624 AC Hoorn - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: De zorgresidentie (plaatselijk bekend als "Villa Wilgaerden") is gelegen in een residentiële wijk van Hoorn. De site omvat een gerenoveerde stadsvilla uit de eerste helft van de 17de eeuw en een nieuwbouw.
- Uitbater: Martha Flora (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



128 - September Nijverdal

- Salomonsonstraat 51 - 7442 AC Nijverdal - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



129 - Huize Groot Waardijn

- Ringbaan-West 324 - 5025 VB Tilburg - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



130 - Huize Eresloo

- De Hendrik Robinetlaan 3 - 5525 KX Duizel - Nederland
- Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site verworven. De site, die al beperkte huurinkomsten genereert, zal compleet verbouwd worden via een turnkey-overeenkomst. Meer details zijn beschikbaar in de tabel van sectie 4.2. van het vastgoedverslag.



131 - Advita Haus Zur Alten Berufsschule

- Schulstrasse 2, Moritz-Nietzel-Strasse 12 - 09405 Zschopau - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: De site, een voormalig schoolgebouw (beschermd monument) dat helemaal werd omgebouwd, heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Zschopau.
- Uitbater: Een entiteit van de groep advita Pflegedienst GmbH (langetermijnovereenkomst van 30 jaar).



132 - Pfl egeteam Odenwald

- Lotzenweg 38 - 69483 Wald-Michelbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: De site is gelegen in een groene omgeving in de nabijheid van het centrum van Wald-Michelbach.
- Uitbater: Cosiq GmbH (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).

ZORGVASTGOED



133 - Park Residenz

- Goebenstrasse 1, 3, 11A-D - 24534 Neumünster - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2001
- Ligging: Dit complex van seniorenappartementen, dat is ingebed in een privépark, heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van Neumünster.
- Uitbater: Een entiteit van de Convivogroep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



134 - Zorghuis Smakt

- Sint Jozeflaan 56 - 5817 AD Smakt - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: De site is gelegen in Smakt, een deelgemeente van Venray.
- Uitbater: Een entiteit van Blueprint Group (langetermijnovereenkomst van 19 jaar).



135 - Zorgresidentie Mariëndaal

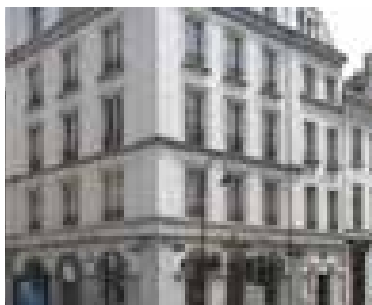
- Tolschestraat 2 - 5363 TC Velp - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: De site is gelegen in Velp, een deelgemeente van Grave.
- Uitbater: Een entiteit van Blueprint Group (langetermijnovereenkomst van 19 jaar).

APPARTEMENTSGEBOUWEN



1 - Zavel

- Bodenbroeckstraat 22 - 25
- Ruisbroeckstraat 63-67 -
1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2003 - 2004
- Ligging: Ideaal gelegen gebouw op de hoek van de hoog aangeschreven wijk van de Grote Zavel, een zeer centrale handelswijk in het centrum van Brussel.
- Beschrijving: Gebouw met 30 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



2 - Complex Laken-Nieuwbrug

- Lakenstraat 89-117-119-123-
125 - Circusstraat 25-29 -
Nieuwbrugstraat 3-3A - 1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - 2015
- Ligging: Nabij het De Brouckèreplein, de Koninklijke Vlaamse Schouwburg, de Grote Markt van Brussel en de Albert II-laan, met een prachtig uitzicht op de tuinen van de Nieuwbrug.
- Beschrijving: Gebouwen die door Europese architecten werden getekend met 42 appartementen en handels- en kantoorruimtes.



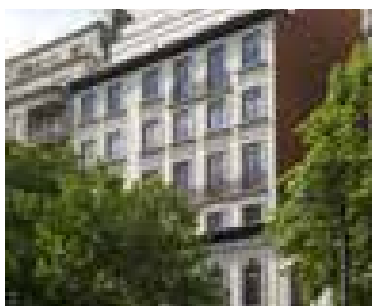
3 - De Goede 24-28

- Filips de Goedestraat 24-28 -
1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1990
- Ligging: Gebouw gelegen in de wijk van de Wetstraat en van de Regentlaan, dicht bij de Europese instellingen en de Leopoldwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 15 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.



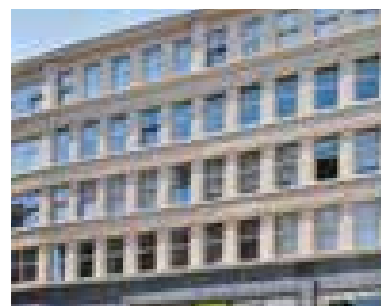
4 - Lombard 32

- Lombardstraat 32 -
1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1995
- Ligging: Gebouw dicht bij de Grote Markt van Brussel, op de hoek van de Lombardstraat en de Stooftstraat, in een toeristische en levendige wijk van de hoofdstad.
- Beschrijving: Gebouw met 13 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers. De voorgevel van het gebouw is geklasseerd door de stad Brussel (vanaf de eerste verdieping).



5 - Complex Louiza 331-333

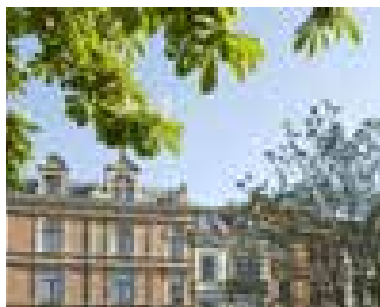
- Louizalaan 331-333 - Jordaensstraat 10 -
1050 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2000
- Ligging: Complex gelegen tussen de Louizalaan en de Jordaensstraat.
- Beschrijving: Gemengd complex bestaande uit een gebouw vooraan aan de Louizalaan met 5 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen, een centraal gelegen gebouw (oorspronkelijk stallen) met kantoorruimtes en achteraan een eengezinswoning die uitgaat op de Jordaensstraat.



6 - Zaterdagplein 6-10

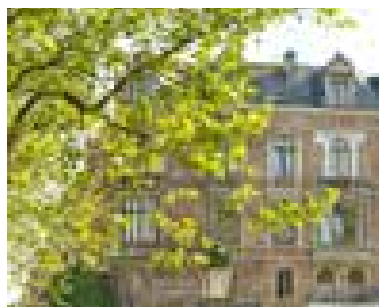
- Zaterdagplein 6-10 -
1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: Gedeeltelijk gerenoveerd in 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in het hart van het toeristische centrum, nabij de oude Vismarkt van Brussel en de Grote Markt.
- Beschrijving: Gebouw met 24 appartementen, verdeeld over 6 verdiepingen, en een handelsgelijkvloers en handelsruimte op de 1ste verdieping.

APPARTEMENTSGEBOUWEN



7 - Batavieren 71

- Batavierenstraat 71 - 1040 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: gedeeltelijk gerenoveerd in 1996 en 2011
- Ligging: Gebouw gelegen op de hoek van de Batavierenstraat en de Tervurenlaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.



8 - Tervuren 103

- Tervurenlaan 103 - 1040 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1990 - 1995 - 2011
- Ligging: Gebouw op de hoek van de Legerlaan en de Tervurenlaan.
- Beschrijving: Geheel bestaande uit 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen, alsook een handelsgelijkvloers.



9 - Louis Hap 128

- Louis Hapstraat 128 - 1040 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1990 - 2011/2012
- Ligging: Gebouw gelegen in een residentiële straat die het Sint-Pietersplein met de Oudergemsesteenweg verbindt.
- Beschrijving: Gebouw met 7 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.



10 - Hoogstraat

- Hoogstraat 39-51 - 1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1961 - 1985 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in het hoger gelegen gedeelte van de Hoogstraat, dicht bij de Zavel.
- Beschrijving: Gebouw met 20 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



11 - Residentie Palace

- Etterbeeksesteenweg 62 - 1040 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Gebouw gelegen in het hart van de Leopoldwijk nabij de Europese instellingen en het Schuman-station.
- Beschrijving: Prestigieus gebouw met 57 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



12 - Churchill 157

- Winston Churchilllaan 157 - 1180 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1974 - gedeeltelijk gerenoveerd in 2011 en 2012
- Ligging: Gebouw gelegen in de wijk Churchill/Molière te Ukkel met een zicht op het Montjoiepark dat vanuit de privétuin toegankelijk is.
- Beschrijving: Gebouw met 22 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 9 verdiepingen.



13 - Oudergem 237-239-241-266-272

- Oudergemsesteenweg 237-239-241-266-272 - 1040 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: Einde van de 19^{de} eeuw - diverse renovaties tussen 1999 en 2004
- Ligging: Gebouwen nabij De Jacht, de Europese wijk en het Jubelpark.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen in Brusselse stijl van de 19^{de} eeuw (gedeeltelijk in mede-eigendom).



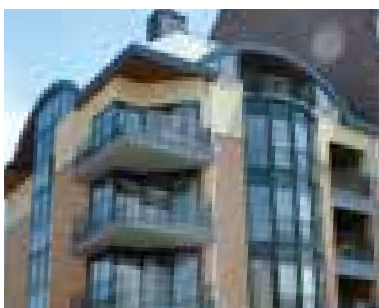
14 - Edison

- Avenue Sergent Vrithoff 123-129 - 5000 Namen
- Bouw- / renovatiejaar: 1972 - 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gebouw met 7 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.



15 - Verlaine/Rimbaud/Baudelaire

- Avenue Sergent Vrithoff 131-143 - 5000 Namen
- Bouw- / renovatiejaar: 1998
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gemengd gebouw met 21 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 5 verdiepingen.



16 - Ionesco

- Boulevard de la Meuse 81 - 5100 Jambes
- Bouw- / renovatiejaar: 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: Gebouw met 10 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen.



17 - Musset

- Rue Henri Bles 140 - 5000 Namen
- Bouw- / renovatiejaar: 2002
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gebouw met 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.



18 - Giono & Hugo

- Rue Capitaine Jomouton 30-32 - 5100 Jambes
- Bouw- / renovatiejaar: 2004 - 2005
- Ligging: Complex gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: 2 aanpalende residentiële gebouwen met bijna identieke configuratie en afwerking, met 15 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

APPARTEMENTSGEBOUWEN



19 - Antares

- Rue Champêtre 46 - 5100 Jambes
- Bouw- / renovatiejaar: 1956 - 1994
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: Opbrengsteigendom bestaande uit 7 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.



20 - Résidence Gauguin et Manet

- Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 Aarlen
- Bouw- / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Gebouw gelegen in een nieuwe verkaveling op minder dan 1 km van het stadscentrum van Aarlen.
- Beschrijving: Gebouw met 35 appartementen verdeeld over 2 blokken met elk 4 bovengrondse verdiepingen.



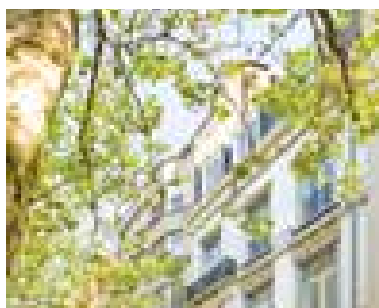
21 - Residentie de Gerlache

- Leuvensesteenweg 710-732 - 1030 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: Gebouw gelegen in de nabijheid van de Europese wijk te Brussel en de NAVO.
- Beschrijving: Laagenergiegebouw met 75 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen, 4 handelsruimtes en een ruimte voor vrije beroepen.



22 - Complex Opperstraat

- Opperstraat 5, 21-35, 39-45 - 1050 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1985 tot 1995 – 2011/2012 (gedeeltelijk gerenoveerd) – 2015 (lopende renovatie)
- Ligging: Geheel van gebouwen gelegen in een rustige zijstraat van de Elsensesteenweg en de Louizalaan.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen en gebouwen bestaande uit 116 appartementen en een private fitnessruimte.



23 - Louiza 130

- Louizalaan 130 - 1050 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: Einde van de 19^{de} eeuw – 1996 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 9 gemeubelde appartementen verdeeld over 3 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



24 - Louiza 135

- Louizalaan 135 - 1050 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1996 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 31 gemeubelde appartementen verdeeld over 12 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.



25 - Louiza 270

- Louizalaan 270 - 1050 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1996 –2012 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 14 gemeubelde appartementen en een klein handelsgelijkvloers.



26 - Dal 48

- Dalstraat 48 - 1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1993
- Ligging: Gebouw gelegen in een aangename, groene wijk nabij de Louizalaan, de abdij van Terkameren en het Flageyplein.
- Beschrijving: Gebouw met 6 gemeubelde appartementen.



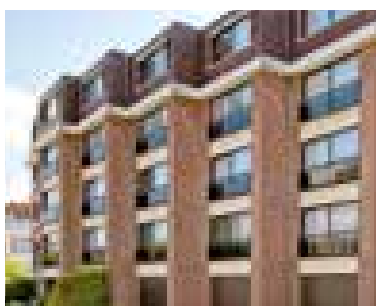
27 - Livorno 16-18

- Livornostraat 16-18 - 1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2004
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met in totaal 16 gemeubelde appartementen.



28 - Freesias

- Freesialaan 18 - 1030 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1990 - 2015
- Ligging: Gebouw gelegen in de Bloemenwijk in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.
- Beschrijving: Gebouw met 37 gemeubelde appartementen.



29 - Heliotropen

- Heliotropenlaan 35 - 1030 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1979
- Ligging: Gebouw gelegen in de Bloemenwijk in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.
- Beschrijving: Gebouw met 25 gemeubelde appartementen.



30 - Livorno 20-24

- Livornostraat 20-24 - 1050 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met in totaal 15 gemeubelde appartementen.

APPARTEMENTSGEBOUWEN



31 - Livorno 14

- Livornostraat 14 - 1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 gemeubelde appartementen.



32 - Residentie Chamaris

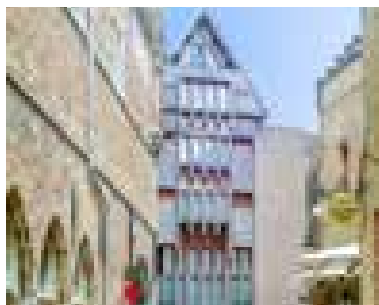
- Aarlenstraat 39 - 1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen in het centrum van de Leopoldwijk te Brussel, de voornaamste zakenwijk van Brussel, en naast de belangrijkste instellingen van de Europese Unie.
- Beschrijving: Gebouw met 23 gemeubelde appartementen en 1 handelsgelijkvloers.



33 - Stephanie's Corner

- Jan Stasstraat / Dejonckerstraat - 1060 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, nabij de winkels van de Louizalaan.
- Beschrijving: Gebouw met 27 appartementen, 3 commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen.

HOTELS



1 - Hotel Martin's Brugge

- Oude Burg 5 - 8000 Brugge
- Bouw- / renovatiejaar: 2005 - 2009
- Ligging: Driesterrenhotel gelegen in het hart van het oude Brugge, nabij het Belfort en het historische centrum.
- Beschrijving: Hotel van 199 kamers (na uitbreiding via het in 2008 verworven hotel De Tassche), 8 seminariezalen, een centraal deel en 3 bijgebouwen voor hotelfuncties. Het gebouw wordt ter beschikking gesteld aan Martin's Hotels, in overeenstemming met een erfpachtovereenkomst van 36 jaar (met een optie tot verlenging). Het hotel wordt uitgebaat door Martin's Hotels.



2 - Martin's Klooster

- Onze-Lieve-Vrouwstraat 18 - 3000 Leuven
- Bouw- / renovatiejaar: 2003 - 2012
- Ligging: Viersterrenhotel gelegen in het hart van het historische centrum van Leuven ("eiland van de Dijle").
- Beschrijving: Hotel met 103 kamers en suites en een conference center, een loungebar en een orangerie die gebruikt wordt voor evenementen. Het gebouw wordt ter beschikking gesteld aan Martin's Hotels, in overeenstemming met een erfpachtovereenkomst van 36 jaar (met een optie tot verlenging). Het hotel wordt uitgebaat door Martin's Hotels.



3 - Carbon

- Europalaan 38 - 3600 Genk
- Bouw- / renovatiejaar: 2008
- Ligging: Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Genk.
- Beschrijving: Hotel met 60 kamers en suites, een restaurant en één van de mooiste wellnesscentra van België. Het gehele complex wordt uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



4 - Eburon

- De Schiervelstraat 10 - 3700 Tongeren
- Bouw- / renovatiejaar: 2008
- Ligging: Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Tongeren.
- Beschrijving: Hotel met 52 kamers en suites. Het gehele complex wordt uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



5 - Ecu

- Europalaan 46 - 3600 Genk
- Bouw- / renovatiejaar: 1992
- Ligging: Budgethotel van uitstekende kwaliteit in het stadscentrum van Genk.
- Beschrijving: Het hotel, met 51 kamers, wordt uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



6 - Eurotel

- Koning Albertlaan 269 - 3620 Lanaken
- Bouw- / renovatiejaar: 1987 - 2007 - 2010
- Ligging: Viersterrenhotel gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht.
- Beschrijving: Hotel met 79 kamers, een restaurant en een wellness- en sportcentrum. Het gehele complex wordt uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

HOTELS



7 - Villa Bois de la Pierre

- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Waver
- Bouw- / renovatiejaar: 1955 - 1987
- Ligging: Villa naast het rustoord Bois de la Pierre.
- Beschrijving: Villa Bois de la Pierre is gelegen naast het rustoord Bois de la Pierre. De villa bestaat uit 4 appartementen en uit kantoorruimten.



8 - Duysburgh

- Duysburghstraat 19 - 1090 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: -
- Ligging: het gebouw is gelegen naast het rustoord Aux Deux Parcs.
- Beschrijving: Duysburgh is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdperk en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmannziekenhuis. Het gebouw zal in 2018 gesloopt worden en plaatsmaken voor de uitbreiding van woonzorgcentrum Aux Deux Parcs.

6. BEHEERTEAM

6.1. Interne organisatie van Aedifica

De Vennootschap is gestructureerd in vier departementen, zoals getoond in het organigram hiernaast. Elk onderdeel van het organigram wordt in de volgende paragrafen toegelicht.

Directiecomité

De dagelijkse leiding van de activiteiten van Aedifica wordt aangestuurd en gecoördineerd door het directiecomité onder leiding van de CEO.

Operations

Het dagelijkse beheer van de vastgoedportefeuille van Aedifica in België, Duitsland en Nederland staat onder leiding van de COO. Het Operations-departement, waartoe een veertigtal mensen behoren, vertegenwoordigt het grootste deel van Aedifica's personeelsbestand. De COO wordt bijgestaan door een Senior Valuation & Asset Manager (om de dialoog te optimaliseren tussen de Vennootschap en de onafhankelijke waarderingsdeskundigen die het vastgoed waarderen) en een Business Control Manager (om de verschillende teams binnen het operationele departement aan te sturen en te controleren).

Operations Belgium

De dagelijkse activiteiten van Aedifica in België betreffen voornamelijk het beheer van de zorgvastgoedportefeuille (de huisvesting voor senioren), het beheer van de appartementsgebouwen en de opvolging van diverse projecten in de vastgoedportefeuille. Inzake de zorgvastgoedportefeuille in België beschikt Aedifica over een beheerteam van vier medewerkers onder leiding van de Senior Portfolio & Project Manager. Voor dat deel van de vastgoedportefeuille heeft Aedifica langetermijnovereenkomsten (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) afgesloten met professionele, gespecialiseerde operatoren die eveneens het onderhoud van de gebouwen verzorgen (triple net contracten). Aedifica staat dus niet in voor het dagelijkse onderhoud en beheer van die gebouwen, maar de Vennootschap controleert wel de kwaliteit ervan via regelmatige bezoeken (onder meer in het kader van de periodieke waardering van de portefeuille en van de opvolging van lopende uitbreidings- en/of renovatieprojecten). Naast de opvolging van de bestaande gebouwen, streeft de Vennootschap ernaar om zowel bestaande vastgoedsites door uitbreiding of renovatie te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operatoren nieuwe projecten te realiseren. Dergelijke projecten behelzen alle aspecten die eigen zijn aan de uitvoering van vastgoedprojecten, of ze nu van technische, juridische, organisatorische of andere aard zijn. Die projecten worden eveneens opgevolgd door het team onder leiding van de Senior Portfolio & Project Manager.

Voor het commercieel beheer van de appartementsgebouwen beschikt Aedifica over een intern commercieel team van vijf medewerkers die via rechtstreeks contact met de huurders en via vastgoedmakelaars de appartementen verhuren. Het technisch beheer van de appartementsgebouwen ("technical property management") houdt voornamelijk het volgende in: het beheer als goede huisvader van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen, de opvolging en het afsluiten van contracten van onderhoud en van technische controle, het beheer van schadegevallen in het kader van de verzekeringen, de bijstand bij aankomst en vertrek van huurders. Voor dit "technical property management" beschikt Aedifica over haar eigen property managementteam en doet zij uitzonderlijk een beroep op externe beheerders die onder voortdurend toezicht staan van voornoemd team, dat hun prestaties coördineert en de kwaliteit ervan controleert. Het administratief en boekhoudkundig beheer ("administrative property management") houdt voornamelijk het volgende in: het invorderen van de huurgelden en de indexaties, het opvragen van voorschotten voor lasten, de driemaandelijkse afsluiting van de gemeenschappelijke lasten, de terugvordering van belastingen, de uitwerking van het budget van de gemeenschappelijke lasten en de opvolging van de betalingen door de huurders. Aedifica beschikt daarvoor over een intern Property Accounting-team.

In de loop van de laatste jaren heeft Aedifica stapsgewijs het grootste deel van de taken die voorheen aan externe beheerders werden toevertrouwd, geïnternaliseerd. De enige beheerder van appartementsgebouwen die thans door Aedifica in België is aangesteld voor de gebouwen in volle eigendom, is de volgende:

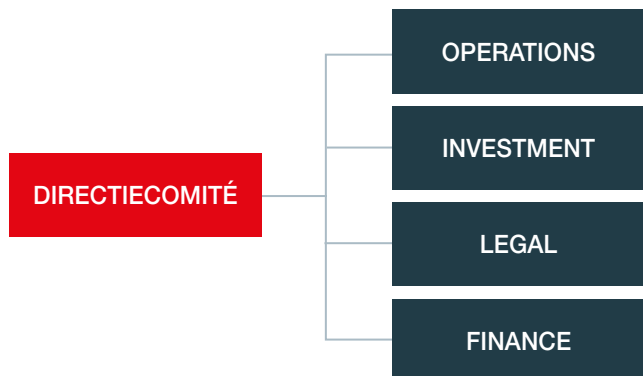
Pianissimmo

Rue des Fabriques 1

6747 Saint-Leger, België

Voor het gebouw Résidence Gauguin et Manet.

Het beheer van de mede-eigendom in het geval van gebouwen in mede-eigendom gebeurt door externe beheerders ("syndicus") die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars worden aangesteld. Op de hotels zijn



dezelfde beheerprincipes van toepassing als die voor de huisvesting voor senioren.

Operations Germany

De gebouwen in Duitsland volgen dezelfde beheerprincipes als de hierboven vermelde principes voor de zorgvastgoedportefeuille in België. De huurovereenkomsten die zijn afgesloten met de operatoren zijn ook hier niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten, maar van het double net-type, in tegenstelling tot de triple net-overeenkomsten in België. Dit wil zeggen dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak, en in sommige gevallen ook enkele technische installaties, van het gebouw ten laste zijn van de eigenaar.

Voor het beheer van haar Duitse zorgvastgoedportefeuille beschikt Aedifica thans over twee Duitse dochtervennootschappen:

- Aedifica Asset Management GmbH: dit filiaal, dat twee medewerkers telt, adviseert en steunt Aedifica en haar dochtervennootschappen in het beheer van hun vastgoedportefeuille in Duitsland;
- Aedifica Project Management GmbH: dit filiaal, dat één medewerker telt, begeleidt de bouwprojecten waarbij de Groep in Duitsland betrokken is en ondersteunt de Groep in de technische due diligence van gebouwen.

Tijdens het boekjaar verwierf Aedifica de controle over Schloss Bensberg Management GmbH ("SBM"). Het team van SBM, dat elf medewerkers telt, beheert het appartementencomplex "Service-Residenz Schloss Bensberg" in Noordrijn-Westfalen dat Aedifica in 2015 heeft verworven. Er bestaat een huurovereenkomst tussen Aedifica en SBM voor het merendeel van de woningen in dit complex, die als assistentiewoningen bestemd voor senioren worden uitgebaat ("independent living").

Operations The Netherlands

De gebouwen in Nederland volgen dezelfde beheerprincipes als de hierboven vermelde principes voor de zorgvastgoedportefeuille in België. De huurovereenkomsten die zijn afgesloten met de operatoren zijn ook hier over het algemeen niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten, zowel van het triple net-type (zoals in België) als van het double net-type (vergelijkbaar met de overeenkomsten in Duitsland). Sinds begin 2016 beschikt Aedifica over een Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) die de Nederlandse vastgoedactiva op haar balans neemt. Ze beschikt voor het beheer van de Nederlandse portefeuille over de expertise van lokale consultants en die van haar moedervernootschap, in het bijzonder het team van de Senior Portfolio & Project Manager. Aedifica heeft het voornemen om een plaatselijk beheerteam op te starten van zodra de omvang van de Nederlandse portefeuille dat rechtvaardigt. Een eerste medewerker (Portfolio & Project Manager) is sinds 1 augustus 2018 in dienst van Aedifica Nederland BV om het administratieve en technische beheer van de Nederlandse zorgvastgoedportefeuille te ondersteunen.

Investment

De investeringsactiviteiten van de Venootschap zijn toevertrouwd aan de teams van de Chief Investment Officer en de Chief Mergers & Acquisitions Officer. De CIO is het bevoorrecht aanspreekpunt voor nieuwe investeringsopportuniteiten:

zijn team filtert de dossiers, leidt de onderhandelingen en voert de analyses uit voor de presentatie van die dossiers aan het directiecomité en vervolgens, in voorkomend geval, aan het investeringscomité en aan de raad van bestuur. Het team van de Chief Mergers & Acquisitions Officer coördineert de verschillende aspecten van de goedgekeurde (niet-Belgische) investeringsdossiers, in het bijzonder de structurering van de internationale transacties, de begeleiding van de due-diligence-audits en de juridische documentatie. Het team doet daarbij een beroep op externe specialisten, in functie van de kenmerken van de dossiers.

Legal

De juridische aspecten en opvolging van de activiteiten van Aedifica worden toevertrouwd aan een team onder leiding van de CLO. Hun taak omvat zowel het dagelijkse juridische beheer van de Venootschap en haar dochtervennootschappen ("corporate housekeeping") als de juridische ondersteuning van de operationele activiteiten ("legal support"). Dat laatste beslaat voornamelijk de begeleiding van de Belgische investeringsdossiers (met inbegrip van juridische due-diligence-audits, bijgestaan door externe specialisten in functie van de kenmerken van de dossiers), de redactie van overeenkomsten en (sporadisch) het beheer van geschillen. Daarnaast worden ook de verzekeringsdekkingen hier gecentraliseerd. De CLO vervult eveneens de functies van Secretaris-Generaal van de raad van bestuur en van Compliance Officer.

Finance

Aedifica's Finance-departement beheert talrijke disciplines die onder toezicht staan van de CFO. De verschillende teams binnen Finance zijn verantwoordelijk voor de financiering van de dagelijkse activiteiten en de investeringen, de boekhouding, de fiscaliteit, het "cash management", de interne rapportering, de controlling, de externe financiële communicatie en de relaties met investeerders, en beheer van vorderingen ("credit control"). Daarnaast is ook het beheer van human resources, IT en het wagenpark hier gecentraliseerd.

7. VERSLAG VAN DE WAARDERINGSDESKUNDIGEN¹

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 30 juni 2018 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de vijf waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. We hebben individueel als waarderingsdeskundigen gehandeld en we hebben een relevante en erkende kwalificatie, evenals up-to-date ervaring met gebouwen van een gelijkaardig type en met een gelijkaardige ligging als de geëvalueerde gebouwen. De opinie van de waarderingsdeskundigen is gebaseerd op recente marktconforme transacties van vergelijkbare goederen. Bij de schatting van de goederen wordt er rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten.

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

Op basis van de vijf schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 1.740.532.634 €³ op 30 juni 2018, waarvan 1.705.349.947 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁴. De contractuele huurgelden bedragen 96.524.985 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,66%⁵ 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 97.464.422 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,72%⁶ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde (of "fair value") wordt door de IAS 40- en IFRS 13-normen gedefinieerd als "de prijs die in geval van verkoop van activa zou worden ontvangen of in geval van overdracht van passiva zou worden betaald, naar aanleiding van een gewone transactie tussen marktdeelnemers op datum van de waardering". IVSC acht dat de definitie van de reële waarde onder IAS 40 en IFRS 13 over het algemeen strookt met de marktwaarde.

Opinie van Winssinger & Vennoten NV

De reële waarde op 30 juni 2018 van het door Winssinger & Vennoten NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 458.730.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁷) op 470.588.500 miljoen €.

Christophe Ackermans
28 augustus 2018

Opinie van Deloitte Consulting & Advisory CVBA

De reële waarde op 30 juni 2018 van het door Deloitte Consulting & Advisory CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 546.444.634 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁸) op 560.105.750 miljoen €.

Frédéric Sohet en Patricia Lanoije
28 augustus 2018

Opinie van IP Belgium BVBA

De reële waarde op 30 juni 2018 van het door IP Belgium BVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 206.938.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁹) op 212.113.000 miljoen €.

Benoit Forgeur
28 augustus 2018

Opinie van CBRE GmbH

De reële waarde op 30 juni 2018 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 285.370.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten¹⁰) op 305.598.992 miljoen €.

Sandro Höselbarth en Tim Schulte
28 augustus 2018

Opinie van DTZ Zadelhoff VOF

De reële waarde op 30 juni 2018 van het door DTZ Zadelhoff VOF gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 243.050.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten¹¹) op 252.700.000 miljoen €.

Paul Smolenaers en Fabian Pauwelse
28 augustus 2018

1.741 Mio €

reële waarde van de
portefeuille

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Winssinger & Vennoten NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, IP Belgium BVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de vijf bovenvermelde waarderingdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.
2. De "investeringswaarde" wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.
3. De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "II.A. Activa bestemd voor verkoop").
4. De "vastgoedbeleggingen in exploitatie" worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.
5. 5,65% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.
6. 5,71% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.
7. 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 vastgoedvennootschappen 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.
8. Zie voetnoot 7 hierboven.
9. Zie voetnoot 7 hierboven.
10. Voetnoten 7, 8 en 9 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.
11. Voetnoten 7, 8 en 9 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Nederland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Nederland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.



AEDIFICA OP DE BEURS

3,2 %

brutodividendrendement op
30 juni 2018

78,10 €

beurskoers op
30 juni 2018

18.200.829

totaal aantal beursgenoteerde
aandelen op 30 juni 2018

1,4 miljard €

beurskapitalisatie op
30 juni 2018

AEDIFICA OP DE BEURS

AEDIFICA BIEDT DE INVESTEERDER EEN ALTERNATIEF VOOR RECHTSTREEKSE VASTGOEDINVESTERINGEN.

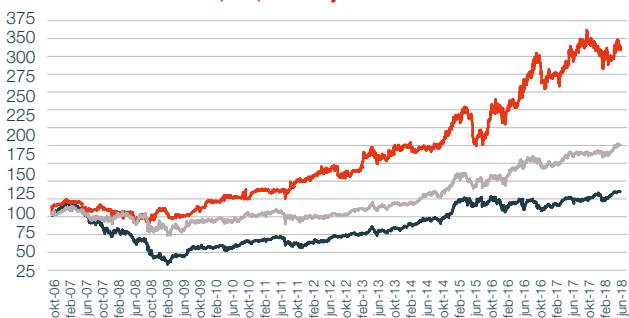


— advita Haus Zur Alten Berufsschule - Zschopau - Duitsland —

De gediversifieerde investeringspolitiek van Aedifica (zie de "Strategie"-sectie van het beheersverslag) biedt de aandeelhouder een unieke investering waarbij alle voordelen van een optimaal onroerend inkomen gepaard gaan met een beperkt risicoprofiel. Aedifica heeft immers een investeringsstrategie die tegelijkertijd een aantrekkelijk rendement, groei- en meerwaardemogelijkheden, en een recurrent dividend kan bieden.

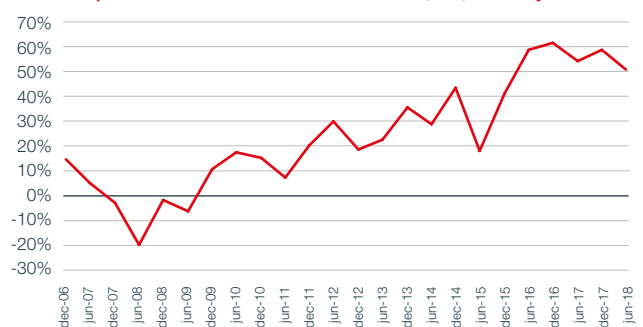
Volgens de "Weekly Value"-tabel (op 31 augustus 2018 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 3^{de} grootste GWV op het vlak van marktkapitalisatie.

Vergelijking - indexen in total return van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2018



- Aedifica total return
- EPRA Belgium total return
- EPRA Europe total return

Premie of discount van de beurskoers t.o.v. de nettoactiefwaarde per aandeel van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2018



1. BEURSKOERS EN VOLUME

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de gereglementeerde 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 30 juni 2018 is Aedifica in de Bel Mid Index opgenomen met een gewicht van ca. 5,7%.

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2018 (78,10 €) kent het Aedifica-aandeel een:

- premie van 45% tegenover het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- premie van 51% 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 30 juni 2018, is de koers van het Aedifica-aandeel met 125,2% gestegen, tegenover een stijging van 43,0% voor de Bel Mid-index en een daling van 16,5% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

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

Aedifica aandeel

	30 juni 2018	30 juni 2017
Slotkoers (in €)	78,10	76,37
Nettoactiefwaarde per aandeel* vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	53,68	51,30
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	45,5%	48,9%
Nettoactiefwaarde per aandeel* (in €)	51,74	49,40
Premie (+) / Discount (-)	51,0%	54,6%
Beurskapitalisatie	1.421.484.745	1.372.813.373
Free float ¹	100,00%	100,00%
Totaal aantal genoteerde aandelen	18.200.829	17.975.820
Noemer voor de berekening van de Nettoactiefwaarde per aandeel*	18.200.829	17.975.820
Gemiddeld dagelijks volume	18.711	17.818
Omloopsnelheid ²	26,4%	41,1%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	2,50	2,25
Brutodividendrendement ⁴	3,2%	2,9%

1. Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

Zie persbericht van 8 januari 2018 en sectie 3 hierna.

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

3. 2017/2018: dividend voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

4. Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij afsluiting van het boekjaar.

Aantal aandelen

	30 juni 2018	30 juni 2017
Aantal aandelen in omloop	18.200.829	17.975.820
Totaal aantal aandelen ¹	18.200.829	17.975.820
Aantal beursgenoteerde aandelen ²	18.200.829	17.975.820
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Aantal dividendrechten ³	18.200.829	15.323.388

1. Na aftrek van de eigen aandelen.

2. 225.009 aandelen werden op de beurs genoteerd op 7 juni 2018.

3. Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

100%

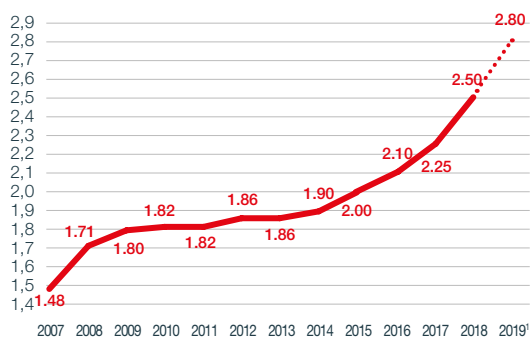
Free Float

2. DIVIDENDBELEID

Aedifica is verplicht om een groot deel van haar winst uit te keren in de vorm van een dividend (zie "uit te keren resultaat" in het lexicon). Het brutodividend dat op het einde van het boekjaar 2017/2018 wordt voorgesteld, bedraagt 2,50 € per aandeel (de evolutie van de dividenden die werden uitgekeerd tijdens de voorbije boekjaren, wordt weergegeven in de grafiek hiernaast) en wordt vermeld in toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening. Het dividend zal 5 werkdagen na de datum van de gewone algemene vergadering (statutair vastgelegd op de vierde dinsdag van oktober) worden uitbetaald. Dit jaar zal het dividend met betrekking tot het boekjaar 2017/2018 in principe worden uitbetaald vanaf 31 oktober 2018.

Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille in zorgvastgoed investeert, bedraagt de roerende voorheffing 15%. De lezer wordt verwezen naar sectie 5 van het hoofdstuk "Permanente documenten" en naar sectie 4.2 van het hoofdstuk "Risicofactoren"

Brutodividend (€/aandeel)



van dit jaarlijks financieel verslag voor meer informatie over de fiscale behandeling van het dividend, met name voor de aandeelhouders die als natuurlijke personen in België gevestigd zijn. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, zal het nettodividend 2,125 € bedragen.

3. AANDEELHOUDERSCHAP

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 30 juni 2018, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 januari 2018). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving, alsook de controlelijnen zijn terug te vinden op de website van Aedifica. Tot op de datum van de afsluiting van dit jaarlijks financieel verslag (4 september 2018) heeft de Vennootschap geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 5 januari 2018. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

Aandeelhouders

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



— Zorgcentrum Mariëndaal - Velp - Nederland —

1. Vooruitzichten (zie sectie 11 van het geconsolideerd beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag).

4. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER¹

Gewone algemene vergadering 2018	23 oktober 2018
Betalbaarstelling van het dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2017/2018	
- Datum coupononthechting ("ex-date")	29 oktober 2018
- Registratiedatum ("record date")	30 oktober 2018
- Betaaldatum van het dividend ("payment date")	Vanaf 31 oktober 2018
Tussentijdse verklaring	14 november 2018
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2018	20 februari 2019
Tussentijdse verklaring	15 mei 2019
Jaarlijks persbericht	4 september 2019
Jaarlijks financieel verslag 2018/2019	September 2019
Gewone algemene vergadering 2019	22 oktober 2019
Dividend – Coupon met betrekking tot het boekjaar 2018/2019 ("ex-date")	28 oktober 2019

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

1. Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

— Zorgcentrum Mariëndaal - Velp - Nederland —





VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE



9 leden

van de raad van bestuur

6 onafhankelijken

op 9 bestuurders

44 %

genderdiversiteit van
de raad van bestuur

6 leden

van het directiecomité

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

HET HOOFDSTUK OVER DE VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE MAAKT DEEL UIT VAN HET GECONSOLIDEERDE BEHEERSVERSLAG. DEZE VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE PAST BINNEN HET KADER VAN DE BEPALINGEN VAN DE BELGISCHE CORPORATE GOVERNANCE CODE 2009 (“CODE 2009”) EN VAN DE WET VAN 6 APRIL 2010 TOT WIJZIGING VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN.

1. REFERENTIECODE

Aedifica leeft de principes van de Code 2009 na, die op 12 maart 2009 gepubliceerd is, en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de Vennootschap.

Het koninklijk besluit van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 bevestigd als enige toepasselijke code. De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de website van het Belgisch Staatsblad, alsook op www.corporategovernancecommittee.be.

— Villa Temporis - Hasselt - België —

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door de raad van bestuur van Aedifica. Het doel ervan is volledige informatie te verschaffen over de principes van deugdelijk bestuur die binnen de Vennootschap van toepassing zijn. Het Charter is integraal beschikbaar op de website van Aedifica (www.aedifica.eu). Het Charter werd het laatst aangepast op 18 juni 2018.

2. INTERNE CONTROLE EN RISICIBEHEER

Deze sectie heeft tot doel de voornaamste kenmerken van de systemen van de Vennootschap op het gebied van interne controle- en risicobeheer te beschrijven.

2.1 Risicobeheer en interne controle

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen en de evaluatie van de risico's eigen aan de Vennootschap, en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle. De effectieve leiders van Aedifica zijn op hun beurt verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en voor een doeltreffende omgeving voor interne controle.

In deze materies bestaat het Belgisch wettelijk kader uit:

- het Wetboek van Vennootschappen;
- de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector (de zogenaamde wet “deugdelijk bestuur”).

Dat kader wordt vervolledigd (situatie op 30 juni 2018) door:

- de Belgische Corporate Governance Code 2009;
- de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017;
- het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit van 23 april 2018.

Conform artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 beschikt de Vennootschap over de volgende interne controlefuncties:



Risicobeheerfunctie

De risicobeheerfunctie beoogt de implementatie van maatregelen en procedures om de risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van die risico's (in voorkomend geval) te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen.

De raad van bestuur heeft mevrouw Sarah Everaert (CLO/Secretaris-Generaal en tevens effectieve leider en lid van het directiecomité) tijdelijk aangesteld als risk manager. Het mandaat van mevrouw Sarah Everaert als risk manager is verstrekt op 1 september 2018. Sindsdien wordt het mandaat van risk manager voor onbepaalde duur opgenomen door mevrouw Ingrid Daerden (CFO en tevens effectieve leider en lid van het directiecomité). Beiden beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Onafhankelijke compliancefunctie

De onafhankelijke compliancefunctie beoogt de naleving door de Vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van de Vennootschap.

De raad van bestuur heeft Sarah Everaert, CLO/Secretaris-Generaal en tevens effectieve leider en lid van het directiecomité als compliance officer aangesteld. De compliance officer is benoemd voor onbepaalde duur en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Onafhankelijke interne auditfunctie

De persoon belast met de interne auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de Vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, met name PKF-VMB Risk Advisory BVBA (dochteronderneming van VMB Financial Solutions CVBA, lid van het PKF International netwerk), vertegenwoordigd door de heer Christophe Quiévreux. De interne auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijk persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de heer Eric Hohl, niet-uitvoerend bestuurder. Die laatste beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Bovendien heeft Aedifica zelf een systeem voor risicobeheer en interne controle opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert. Dat systeem is gebaseerd op het "COSO"-model voor interne controle (afkorting voor "Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission"). Het COSO is een internationale particuliere en niet-regeringsgebonden

organisatie die erkenning geniet op het vlak van bestuur, interne controle, risicobeheer en financiële rapportering.

De COSO-methode is georganiseerd rond vijf componenten:

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

De COSO-methode (versie 2013) definieert 17 onderliggende principes van die vijf componenten en die de vereisten van een doeltreffend systeem voor interne controle ophelderen.

2.2 Omgeving voor interne controle

De onderliggende principes van de component "omgeving voor interne controle" zijn de volgende:

- **Principe 1:** De organisatie geeft blijk van haar engagement aan integriteit en ethische waarden:
 - Inzake ethiek heeft Aedifica sinds 2010 een ethisch charter (met de titel "gedragscode"), waarin onder meer regels rond belangenconflicten, van beroepsgeheim, van aankoop en verkoop van aandelen, van misbruik van vennootschapsgoederen, van professionele geschenken en van respect voor personen vastgelegd worden. Het is als bijlage toegevoegd aan het Corporate Governance Charter.
 - Inzake integriteit voldoet Aedifica aan de wettelijke eisen omtrent belangenconflicten (zie hieronder).
- **Principe 2:** De raad van bestuur geeft blijk van onafhankelijkheid tegenover het management en superviseert de ontwikkeling en de werking van de interne controle: De raad van bestuur van Aedifica telt 9 leden, van wie 6 onafhankelijken in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009 (zie hieronder). Gezien hun ervaring (zie hieronder) beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhouding,

— Villa Temporis - Hasselt - België —



17

principes van het "COSO"-
model voor interne controle



— Martha Flora Den Haag - Den Haag - Nederland —

financiën en bezoldigingsbeleid. De raad van bestuur waakt over de doeltreffendheid van de maatregelen inzake risicobeheer en interne controle die zijn opgezet door de effectieve leiders.

- **Principe 3:** De effectieve leiders bepalen, onder toezicht van de raad van bestuur, de structuren, de rapportageprocedures, alsook de gepaste rechten en verantwoordelijkheden om de doelstellingen te bereiken:
 - Het organigram van Aedifica wordt up-to-date gehouden.
 - Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een benoemings- en bezoldigingscomité, een investeringscomité en een directiecomité waarvan de rollen hieronder worden beschreven.
 - In overeenstemming met artikel 14 § 3 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zijn de leden van het directiecomité (die allen effectieve leiders zijn) verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de Vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur. De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen inzake interne controle en risicobeheer, en voor de doeltreffendheid ervan.
- **Principe 4:** De organisatie geeft blijk van haar engagement om competente medewerkers aan te trekken, op te leiden en aan zich te binden, in overeenstemming met de doelstellingen:

De competentie van de effectieve leiders en van het personeel wordt verzekerd door wervingsprocedures in functie van gedefinieerde profielen en door passende opleidingen. Aedifica houdt zich eraan de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers te bevorderen en biedt hen dan ook een stimulerende en comfortabele werkomgeving aan die is afgestemd op hun noden. De vennootschap stelt vast wat hun talenten zijn en helpt mee deze te versterken. Personeelsveranderingen

worden gepland in functie van de loopbaanplanning van werknemers en in functie van de kans dat zij tijdelijk (zwangerschapsverlof, ouderschapsverlof,...) of definitief (met name pensionering) het bedrijf zouden verlaten.

- **Principe 5:** Om haar doelstellingen te behalen, vraagt de organisatie aan elke medewerker om verantwoording af te leggen, meer bepaald over zijn verantwoordelijkheden inzake interne controle:

Elk personeelslid van Aedifica heeft minstens één evaluatiegesprek per jaar met zijn verantwoordelijke. Dat verloopt op basis van een schema dat de relaties tussen Vennootschap en medewerker uitgebreid aankaart. Bovendien is het bezoldigings- en evaluatiebeleid van de effectieve leiders en van het personeel gebaseerd op de vaststelling van haalbare en meetbare doelstellingen.

2.3 Risicoanalyse

De onderliggende principes van de component “risicoanalyse” zijn de volgende:

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

“Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake investeringen in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Het wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij recurrente inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Aedifica's strategie berust hoofdzakelijk op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien. Inzake risicocultuur neemt de Vennootschap dus een houding aan van goede huisvader.”
- **Principe 7:** De organisatie identificeert de risico's voor de verwezenlijking van al haar doelstellingen en

analyseert die risico's om vast te stellen hoe zij die moeten beheren.

Er gebeurt een regelmatige identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de raad van bestuur, die aanleiding geeft tot een publicatie in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen evenals tussentijdse verklaringen. Naast die driemaandelijke risico-identificatie en -evaluatie door de raad van bestuur, worden de risico's op punctuele wijze gevolgd. Die risicoanalyse geeft aanleiding tot maatregelen om eventuele geïdentificeerde zwakke plekken te verhelpen. Voor meer details over de risico's verwijzen wij de lezer naar de sectie "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

- **Principe 8:** De organisatie neemt het risico op fraude in rekening bij de evaluatie van de risico's die de verwezenlijking van doelstellingen in het gedrang zouden kunnen brengen:

Elke poging tot fraude wordt onmiddellijk geanalyseerd om de mogelijke effecten ervan op de Vennootschap af te zwakken en om elke nieuwe poging te voorkomen.

- **Principe 9:** De organisatie identificeert en evalueert veranderingen die een aanzienlijke impact zouden kunnen hebben op het systeem voor interne controle:

Belangrijke veranderingen worden op een continue basis geïdentificeerd en geanalyseerd, zowel op het niveau van de effectieve leiders als op dat van de raad van bestuur. Die analyse biedt stof voor de sectie "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

2.4 Controleactiviteiten

De onderliggende principes van de component "controleactiviteiten" zijn de volgende:

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

- Elke transactie met betrekking tot de aankoop of verkoop van vastgoed kan worden nagekeken voor wat betreft haar oorsprong, de betrokken partijen, haar aard, en het moment en de plaats waarop ze werd uitgevoerd. Dat is mogelijk op basis van de notariële akten (rechtstreekse verwerving of via inbreng in natura, fusie, splitsing of partiële splitsing) of van onderhandse overeenkomsten (onrechtstreekse verwerving). Voordat een transactie wordt gesloten, is die het voorwerp van een conformiteitscontrole met de statuten van de Vennootschap en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen;

- Het directiecomité controleert afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers, op maandelijkse basis. Het auditcomité en de raad van bestuur voeren eenzelfde controle uit op driemaandelijke basis;

- Belangrijke indicatoren worden dagelijks opgevolgd, zoals de bezettingsgraad, de staat van de commerciële vorderingen en de kaspositie;

- De staat van de commerciële vorderingen op de erfpachters en de andere partners die een langetermijn contract aangaan;

- Het principe van dubbele goedkeuring is van kracht:

- Ondertekening van contracten: twee bestuurders die gezamenlijk handelen, of twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen, of één bestuurder en één lid van het directiecomité die gezamenlijk handelen, behalve voor huurovereenkomsten van appartementen of parkeerplaatsen, waarvoor specifieke volmachten gelden;

- Goedkeuring van facturen: de verantwoordelijke manager en een lid van het directiecomité gezamenlijk;

- Betaling van de facturen: boekhouder verantwoordelijk voor het thesauriebeheer en de CFO (of CEO of CLO) gezamenlijk;

- Een specifieke delegatie wordt eveneens georganiseerd voor de kasoperaties.

- Daarnaast heeft de Vennootschap specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:

- Renterisico: opname van indekkingsinstrumenten (voornamelijk IRS en caps) die afgesloten zijn met onbesproken vooraanstaande banken;

- Risico verbonden aan de tegenpartij: beroep op verschillende vooraanstaande banken om een zekere diversificatie van de bankfinanciering te verzekeren.

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

De Vennootschap selecteert de technologie die zij gebruikt volgens een "best-of-breed"-benadering (in tegenstelling tot een "alles-in-een"-benadering). Elke technologische toepassing valt onder de verantwoordelijkheid van een piloot, terwijl het beheer van de infrastructuur (hardware en netwerk), de veiligheid van de toegang en de bestendigheid van de informaticagegevens worden toevertrouwd aan een partner op basis van een "service level agreement". Daarnaast worden de huurovereenkomsten geregistreerd; de belangrijkste contracten, documenten en akten worden op gepaste wijze buiten de kantoren van Aedifica bewaard.

- **Principe 12:** De organisatie werkt controleactiviteiten uit via regels die vaststellen wat nagestreefd wordt en via procedures die die regels in de praktijk omzetten:

De formalisering van de documentatie sluit aan op de doelstelling om processen constant te verbeteren. Deze doelstelling houdt eveneens rekening met het evenwicht tussen formalisering en de omvang van de onderneming.

Het systeem van informatiebeheer dat door de Vennootschap werd opgezet, maakt het mogelijk om op regelmatige tijdstippen betrouwbare en volledige informatie te leveren. Dit systeem komt tegemoet aan de noden van zowel de interne controle, als van de externe rapportering.

2.5 Informatie en communicatie

De onderliggende principes van de component “informatie en communicatie” zijn de volgende:

- **Principe 13:** De organisatie krijgt of produceert, en gebruikt relevante, kwaliteitsvolle informatie om de werking van de interne controle te vergemakkelijken: Het systeem van informatiebeheer dat is opgezet door de Vennootschap maakt het mogelijk om op regelmatige tijdstippen betrouwbare en volledige informatie te leveren. Dat systeem komt tegemoet aan de noden van zowel de interne controle als van de externe rapportering.
- **Principe 14:** De organisatie communiceert intern informatie, inclusief doelstellingen en verantwoordelijkheden voor interne controle die nodig zijn om de werking van deze interne controle te ondersteunen: De elementen van de interne informatie met betrekking tot de interne controle worden op een transparante manier uitgedragen binnen de Vennootschap. Zo heeft iedereen een duidelijk beeld van het beleid van Aedifica, haar procedures, haar doelstellingen, de rollen en verantwoordelijkheden. De communicatie is aangepast aan de omvang van de vennootschap en bestaat voornamelijk uit algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen en e-mailverkeer.
- **Principe 15:** De organisatie communiceert met derden over zaken die de werking van de interne controle beïnvloeden:
 - De externe communicatie in de brede zin van het woord (gericht aan de aandeelhouders – publicatie van occasionele en periodieke informatie – maar ook de algemene communicatie naar de stakeholders toe) is essentieel in de context van een op de beurs genoteerde vennootschap en Aedifica legt zich dagelijks toe op deze taak.
 - De externe communicatie van de interne controle loopt parallel met de opstelling en de publicatie van periodieke informatie (redactie door de leden van het directiecomité, revisie door het auditcomité, goedkeuring door de raad van bestuur).

2.6 Toezicht en monitoring

De onderliggende principes van de component “toezicht en monitoring” zijn de volgende:

- **Principe 16:** De organisatie selecteert, ontwikkelt en voert continue en/of punctuele evaluaties uit om na te gaan of de componenten voor de interne controle zijn opgezet en of zij functioneren: Om de goede en daadwerkelijke toepassing van de elementen van de interne controle te verzekeren, heeft Aedifica sinds het boekjaar 2010/2011 een functie van interne audit opgezet die de voornaamste processen beslaat. De interne audit wordt georganiseerd volgens een meerjarencyclus. De specifieke omvang van de interne audit wordt jaarlijks vastgesteld in samenspraak

met het auditcomité, de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (dat is de Heer Eric Hohl, niet-uitvoerend bestuurder – zie hierboven) en de persoon die de taak van de interne audit uitvoert (zie hierboven). Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica er inderdaad voor gekozen de interne audit uit te besteden en deze toe te vertrouwen aan een gespecialiseerde consultant, die geplaatst is onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van voormelde wet.

- **Principe 17:** De organisatie evalueert en communiceert tijdig de zwaktes van de interne controle aan de partijen belast met het nemen van corrigerende maatregelen. Dit zijn, al naargelang, het directiecomité en de raad van bestuur: De aanbevelingen van de interne audit worden gecommuniceerd aan het auditcomité. Die verzekert zich ervan dat de effectieve leiders de vastgestelde corrigerende maatregelen opzetten.

3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De aandeelhoudersstructuur zoals blijkt uit de ontvangen transparantiemeldingen wordt weergegeven in de sectie “Aedifica op de beurs” van dit jaarlijks financieel verslag.

4. RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

De bestuurders worden benoemd voor een maximale duur van drie jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar.

Tijdens de gewone algemene vergadering van 27 oktober 2017 werden de volgende bestuurders benoemd tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2020:

- mevrouw Adeline Simont, als niet-uitvoerend bestuurder;
- de heer Eric Hohl, als niet-uitvoerend bestuurder;
- mevrouw Marleen Willekens, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder;
- de heer Luc Plasman, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder.

Ter herinnering (zie persbericht van 29 maart 2018): de heer Jean Kotarakos, voormalig Chief Financial Officer en bestuurder, heeft op 28 maart 2018 zijn mandaat als bestuurder beëindigd en op 31 mei 2018 zijn functie als CFO.

Op 30 juni 2018 werd Aedifica bestuurd door een raad van bestuur met 9 leden, van wie 6 onafhankelijken, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen



— Raad van bestuur (van links naar rechts) —

Eerste rij: Marleen Willekens, Stefaan Gielens, Jean Franken, Serge Wibaut

Tweede rij: Luc Plasman, Elisabeth May-Roberti, Eric Hohl, Adeline Simont, Katrien Kesteloot

en van Bijlage A van de Code 2009. De lijst van bestuurders vindt de lezer hierna

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

4.2 Mandaten die vervallen op de gewone algemene vergadering

De mandaten van de heer Serge Wibaut, de heer Stefaan Gielens, mevrouw Katrien Kesteloot en mevrouw Elisabeth May-Roberti zullen onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2018 vervallen.

Op de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2018 zal voorgesteld worden om:

- het mandaat van de heer Serge Wibaut te hernieuwen;
- het mandaat van de heer Stefaan Gielens te hernieuwen;
- het mandaat van mevrouw Katrien Kesteloot te hernieuwen;
- het mandaat van mevrouw Elisabeth May-Roberti te hernieuwen.

In geval van benoeming door de algemene vergadering en goedkeuring van de FSMA zullen ze tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2021 in de raad van bestuur zetelen.

RAAD VAN BESTUUR

1. De heer Serge Wibaut

Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder

Belg - 18.08.1957

Bijenlaan 4 - 1000 Brussel

- Begin van het 1ste mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Alpha Assurances NV, Reacfin NV, ADE NV, Eurinvest Partners NV. Professor in financiën aan Universiteit Saint-Louis.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: BNP Paribas Fortis NV, Belfius Bank NV, Gambit Financial Solutions NV. Voormalig CEO van AXA Bank. Professor in financiën.

2. De heer Stefaan Gielens, mrics

Gedelegeerd bestuurder

Chief Executive Officer - Effectieve leider

Belg - 21.10.1965

Belliardstraat 40 - 1040 Brussel

- Begin van het 1ste mandaat: 1 januari 2006
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: Voorzitter van het directiecomité van Aedifica NV. Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Immo NV, VSP NV, Het Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV, en zaakvoerder van Dujofin BVBA. Permanente vertegenwoordiger van Aedifica NV (bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, VSP NV, Het Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV; zaakvoerder van VSP Kasterlee BVBA, Residentie Sorgvliet BVBA en WZC Arcadia BVBA).
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Verschillende functies en mandaten binnen diverse vennootschappen van de Aedifica-groep, de KBC-groep en de Almafin-groep waaronder de mandaten van gedelegeerd bestuurder van Almafin Real Estate NV en Almafin Real Estate Services NV en bestuurder van Immolease-Trust NV. Advocaat bij de balie van Brussel.

3. De heer Jean Franken

Onafhankelijk bestuurder

Belg - 2.10.1948

Avenue du Joli Mai 30 - 1332 Genval

- Begin van het 1ste mandaat: 1 juli 2013
- Einde van het mandaat: Oktober 2019
- Andere huidige mandaten of functies: /
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder en lid van het directiecomité van Cofinimmo - Gedelegeerd bestuurder van meerdere vastgoedinvesterings- en ontwikkelingsbedrijven waaronder Prifast NV en Igox NV.

4. De heer Eric Hohl

Bestuurder, verantwoordelijke voor de interne audit

Belg - 6.05.1962

Viooltjeslaan 7 - 1970 Wezembeek-Oppem

- Begin van het 1ste mandaat: 24 oktober 2014
- Einde van het mandaat: Oktober 2020
- Andere huidige mandaten of functies: Financieel directeur van Chrono Euro Diffusion NV.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Verantwoordelijke voor de administratieve, boekhoudkundige en IT-diensten van TWC-Tapernoux NV.

5. Mevrouw Katrien Kesteloot

Onafhankelijk bestuurder

Belg - 28.07.1962

Hoveniersdreef 47 - 3001 Leuven

- Begin van het 1ste mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: CFO University Hospitals Leuven, lid van de raad van bestuur van Hospex NV, van de VZW Faculty Club KU Leuven, van Rondon VZW - Voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Emmaüs VZW. Expert-adviseur in ziekenhuisfinanciering bij de strategische cel van het Ministerie van Sociale Zaken en Volksgezondheid. Professor aan KU Leuven.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Doctoraat in de economische wetenschappen en academische carrière aan KU Leuven (faculteit geneeskunde), lid van verschillende adviesorganen bij de Vlaamse en Federale overheden.

6. Mevrouw Elisabeth May-Roberti

Onafhankelijk bestuurder

Belg - 17.11.1963

Mauricelaan 22 - 1050 Brussel

- Begin van het 1ste mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: Secretaris-Generaal van de Interparking-groep, bestuurder van Parking Des Deux Portes NV, Parking Kouter NV, Parking Monnaie NV, Servipark NV, Servipark International NV, Uniparc-Belgique NV, Parking Entre-Deux-Portes NV, Belgische Parkeerfederatie VZW, Interparking NV, Beheercentrale NV, Parking Roosevelt NV, Interparking France NV, Centre 85 Parkgaragen und Immobilien GmbH, Contipark International Parking GmbH, Contipark Parkgaragen GmbH, DB Bahnpark GmbH, Interparking Italia SRL, Interparking Servizi SRL, Interparking Nederland BV, Interparking Hispania NV, Aparcament Parc Sanitari SL, Interparking Iberica SL.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: SIS Srl, Uniparc Nederland BV. Diverse mandaten binnen de vennootschappen van de Interparking-groep.

7. De heer Luc Plasman

Onafhankelijk bestuurder

Belg - 15.10.1953

Puydt 20 - 1547 Bever

- Begin van het 1ste mandaat: 27 oktober 2017
- Einde van het mandaat: Oktober 2020
- Andere huidige mandaten of functies: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Vana Real Estate NV, zaakvoerder van Elpee BVBA en Secretaris-Generaal van BLSC.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Gedelegeerd bestuurder van Wereldhave Belgium NV en Immo Guwy NV, bestuurder van Wereldhave Belgium Services NV en voorzitter van BLSC.



8. Mevrouw Adeline Simont
Bestuurder

Belg - 16.01.1960

Oude Dieweg 36 - 1180 Brussel

- Begin van het 1ste mandaat: 14 november 2005
- Einde van het mandaat: Oktober 2020
- Andere huidige mandaten of functies: Gedelegeerd bestuurder van Degroof Petercam Corporate Finance NV, bestuurder van Andel NV (Martin's Hotels groep), Collines de Wavre NV, Axxes Certificates NV, Bassem Certificates NV, Atlantic Certificates SA, Picardie Invest NV, Stockel Residence Certificates NV, Stockel Residence Investment NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van de NV van de Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen, de Burgerlijke Vennootschap van de Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen, Inclusio, ReKoDe. Verschillende functies binnen de Bank Degroof NV in de afdeling Corporate Finance & Investment Banking en daarvoor in de afdeling Kredieten.

9. Mevrouw Marleen Willekens
Onafhankelijk Bestuurder

Belg - 19.10.1965

Edouard Remyvest 46/01.01 - 3000 Leuven

- Begin van het 1ste mandaat: 27 oktober 2017
- Einde van het mandaat: Oktober 2020
- Andere huidige mandaten of functies: Gewoon hoogleraar aan KU Leuven (Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen), deeltijds onderzoeksprofessor aan BI Norwegian Business School, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Intervest NV en voorzitter van de bekwaamheidsexamenjury van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: PhD in "Industrial and Business Studies" aan de Warwick Business School. Academische carrière in het domein van de Accountancy en Auditing als gewoon hoogleraar aan KU Leuven en BI Norwegian Business School.



— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Nederland —

4.3 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2017/2018 heeft de raad van bestuur 12 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- operationele en financiële rapportering;
- communicatiebeleid;
- strategie en investeringsbeleid;
- financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen;
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers;
- interne organisatie van de Vennootschap;
- benoeming van nieuwe waarderingsdeskundigen;
- voorbereiding van de algemene vergaderingen;
- rapportering van de comités;
- samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur en van het directiecomité;
- opmaken van de tussentijdse verklaringen en van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen;
- analyse en goedkeuring van het businessplan, de budgetten en de vooruitzichten;
- opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur met betrekking tot een inbreng in natura;
- verwezenlijking van die inbreng in natura;
- opvolging en implementatie van nieuwe relevante wetgeving.

4.4 Comités van de raad van bestuur

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

4.4.1 Auditcomité

De raad van bestuur van Aedifica heeft in zijn midden een auditcomité opgericht.

De Corporate Governance Code 2009 beveelt aan dat de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijke bestuurders zijn, wat effectief het geval is.

Het corporate governance charter van Aedifica bepaalt dat het auditcomité wordt voorgezeten door een onafhankelijk bestuurder. Sinds 27 oktober 2017 is mevrouw Marleen Willekens voorzitter van het auditcomité.

De huidige samenstelling van het auditcomité van Aedifica en de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden die zijn opgelegd door de wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen. Alle leden van het auditcomité beschikken over de door deze wet vereiste deskundigheid. De onafhankelijke bestuurders van Aedifica voldoen aan de criteria vervat in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en aan bijlage A van de Code 2009.

Per 30 juni 2018 bestaat het auditcomité uit 3 onafhankelijke bestuurders, met name:

- **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

Hoewel zij er geen deel van uitmaken, wonen de CEO en de CFO de vergaderingen van het auditcomité bij.

Gedurende het boekjaar 2017/2018 is het comité viermaal samengekomen. De commissaris van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar éénmaal gehoord door het auditcomité.

In het kader van zijn opdracht om toe te zien op de juistheid en de waarachtigheid van de rapportering van de jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van Aedifica, op de kwaliteit van de interne en externe controle en op de informatie die aan de aandeelhouders en aan de markt wordt verstrekt, werden de volgende punten aangekaart:

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

4.4.2 Benoemings- en bezoldigingscomité

De raad van bestuur heeft in haar midden een benoemings- en bezoldigingscomité opgericht. De huidige samenstelling van het benoemings- en bezoldigingscomité van Aedifica en de hem toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 6 april 2010 dat artikel 526quater in het Wetboek van Vennootschappen invoegt. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat volledig uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van bezoldigingsbeleid.

Sinds 27 oktober 2017 is mevrouw Elisabeth May-Roberti voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité.

Per 30 juni 2018 bestaat het benoemings- en bezoldigingscomité uit 3 onafhankelijke bestuurders, namelijk:

- Mevrouw Elisabeth May-Roberti

Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder

- De heer Jean Franken

Onafhankelijk bestuurder

- De heer Luc Plasman

Onafhankelijk bestuurder

Hoewel de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Serge Wibaut, en de CEO, de heer Stefaan Gielens, geen deel uitmaken van het benoemings- en bezoldigingscomité, worden beiden uitgenodigd om gedeeltelijk deel te nemen aan bepaalde vergaderingen van het comité, afhankelijk van de onderwerpen die behandeld worden.

Gedurende het boekjaar 2017/2018 heeft het comité elfmaal vergaderd om de volgende punten te bespreken:

- samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur;
- evaluatie van de leden van het directiecomité en hun vergoeding, met inbegrip van de toekenning van een variabele vergoeding voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2017;
- bepaling van de criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding van de directiecomitéleden voor het boekjaar 2017/2018 en 2018/2019;
- voorbereiding van het remuneratieverslag op 30 juni 2017 en op 30 juni 2018;
- organisatie van de Vennootschap;
- aanwerving van een nieuwe CFO.

4.4.3 Investeringscomité

Per 30 juni 2018 bestaat het investeringscomité uit de uitvoerende bestuurder en drie onafhankelijke bestuurders, namelijk:

- 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 - Uitvoerend bestuurder

Tijdens het boekjaar 2017/2018 heeft het comité negenmaal vergaderd om de investeringsopportuniteiten te evalueren: talrijke dossiers werden geanalyseerd door het comité. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd telkens als een formele vergadering niet nodig was.

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

Aanwezigheden op de raad van bestuur en haar comités, en hieraan verbonden bezoldigingen

Naam	Raad van bestuur			Audit-comité	Benoemings- en bezoldigingscomité	Investerings-comité	Bezoldiging van het mandaat (€)	Zitpenningen ¹ (€)	Totale bezoldiging (€)
	Aanwezigheden	Volmachten	Totaal						
Jean Franken	12	-	12/12	-	11/11	9/9	25.000	30.000	55.000
Stefaan Gielens	12	-	12/12	-	-	9/9	0	0	0
Eric Hohl	11	-	11/12	-	-	-	15.000	11.000	26.000
Katrien Kesteloot	9	2	11/12	3/4	-	-	15.000	11.700	26.700
Jean Kotarakos	7	-	7/7	-	-	7/7	0	0	0
Sophie Maes	2	-	2/2	-	-	2/2	4.890	3.800	8.690
Elisabeth May-Roberti	7	1	8/12	-	11/11	-	15.000	16.900	31.900
Luc Plasman	9	1	10/10	-	9/9	7/7	10.110	23.400	33.510
Adeline Simont	11	1	12/12	1/1	2/2	-	26.411	13.700	40.111
Serge Wibaut	11	-	11/12	4/4	-	7/9	50.000	20.900	70.900
Marleen Willekens	9	1	10/10	3/3	-	-	16.849	11.700	28.549
Totaal							178.260	143.100	321.360

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



— Directiecomité (van links naar rechts) —
Charles-Antoine van Aelst, Laurence Gacoin,
Stefaan Gielens, Ingrid Daerden, Sven Bogaerts
Lid afwezig op deze foto: Sarah Everaert

4.6 Directiecomité en effectieve leiders

4.6.1 Samenstelling

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

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

De raad van bestuur heeft de heer Charles-Antoine van Aelst benoemd als Chief Investment Officer en de heer Sven Bogaerts als Chief Mergers & Acquisitions Officer (zie persbericht van 28 september 2017). Beiden zijn eveneens effectieve leiders en leden van het directiecomité. De heer van Aelst en de heer Bogaerts vervullen hun functie sinds 1 oktober 2017.

De heer Jean Kotarakos (voormalig CFO) heeft op 28 maart 2018 zijn mandaat als bestuurder beëindigd en op 31 mei 2018 zijn functie als CFO. De raad van bestuur heeft mevrouw Ingrid Daerden benoemd als nieuwe Chief Financial Officer (zie persbericht van 1 juni 2018). Zij is eveneens effectieve leider en lid van het directiecomité. Mevrouw Daerden vervult haar functie sinds 1 september 2018.

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

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

Mevrouw Sarah Everaert vervult sinds 12 mei 2015 de functie van Chief Legal Officer/Secretaris-Generaal van de Vennootschap; zij is tevens effectieve leider en lid van het directiecomité. Daarnaast is zij ook de Compliance Officer van de Vennootschap. Haar mandaat is van onbepaalde duur.

De heer Charles-Antoine van Aelst vervult sinds 1 oktober 2017 de functie van Chief Investment Officer van de Vennootschap en is tevens lid van het directiecomité en effectieve leider. Zijn mandaat is van onbepaalde duur.

De heer Sven Bogaerts vervult sinds 1 oktober 2017 de functie van Chief Mergers & Acquisitions Officer van de Vennootschap en is tevens lid van het directiecomité en effectieve leider. Zijn mandaat is van onbepaalde duur.

Mevrouw Ingrid Daerden vervult sinds 1 september 2018 de functie van Chief Financial Officer van de Vennootschap en is tevens lid van het directiecomité en effectieve leider. Haar mandaat is van onbepaalde duur.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het corporate governance charter van de Vennootschap (versie van 18 juni 2018), dat beschikbaar is op haar website (www.aedifica.eu).

De heer Stefaan Gielens, mrics **Gedelegeerd bestuurder** **Chief Executive Officer - Effectieve leider**

Belg - 21.10.1965
Belliardstraat 40 - 1040 Brussel
Begin van het 1ste mandaat: 1 januari 2006
Einde van het mandaat: Oktober 2018

— Andere huidige mandaten of functies: Voorzitter van het directiecomité. Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Immo NV, VSP NV, Het Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV, en zaakvoerder van Dujofin BVBA. Permanente vertegenwoordiger van Aedifica NV (bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, VSP NV, Het Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV; zaakvoerder van VSP Kasterlee BVBA, Residentie Sorgvliet BVBA en WZC Arcadia BVBA).

— Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Verschillende functies en

mandaten binnen diverse vennootschappen van de Aedifica-groep, de KBC-groep en de Almaxin-groep waaronder de mandaten van gedelegeerd bestuurder van Almaxin Real Estate NV en Almaxin Real Estate Services NV en bestuurder van Immolease-Trust NV. Advocaat bij de balie van Brussel.

Mevrouw Ingrid Daerden
Effectieve leider - Chief Financial Officer

Belg - 12.01.1974
Belliardstraat 40 - 1040 Brussel
Begin van haar functie als CFO: 1 september 2018

- Andere huidige mandaten of functies: Lid van het directiecomité van Aedifica NV. Bestuurder van Immo NV. Bestuurder en zaakvoerder van JIND BVBA.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van Cofinimmo Luxembourg NV, KaiserStone NV, WellnesStone NV, Shanghai OTN Communication Systems Co. Ltd. en OTN Systems USA LLC - Head of Treasury & Project Finance van Cofinimmo NV - Chief Financial Officer van OTN Systems NV.

Mevrouw Laurence Gacoin
Effectieve leider - Chief Operating Officer

Frans - 26.01.1977
Belliardstraat 40 - 1040 Brussel

- Andere huidige mandaten of functies: Lid van het directiecomité van Aedifica NV. Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Immo NV, VSP NV, Het Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV. Zaakvoerder van VSP Kasterlee BVBA, Residentie Sorgvliet BVBA, WZC Arcadia BVBA en Dujofin BVBA. Bestuurder en zaakvoerder van NOVA Laga BVBA.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Diverse bestuursmandaten binnen de Aedifica-groep - Voorzitter van de raad van bestuur van FPR Leuze NV. Bestuurder van FIDES Capman BVBA en APERIO NV. Managing partner van FIDES Capital Group.

Mevrouw Sarah Everaert
**Effectieve leider - Chief Legal Officer /
Secretaris-Generaal**

Belg - 14.06.1977
Belliardstraat 40 - 1040 Brussel

- Andere huidige mandaten of functies: Lid van het directiecomité van Aedifica NV. Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Immo NV, VSP NV, Het Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV en Coham NV, en zaakvoerder van VSP Kasterlee BVBA, Residentie Sorgvliet BVBA en WZC Arcadia BVBA. Permanente vertegenwoordiger van Aedifica NV (zaakvoerder van Dujofin BVBA). Onafhankelijk bestuurder van het agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal

Wonen (burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap van publiek recht).

- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Diverse bestuursmandaten binnen de Aedifica-groep. Legal Counsel van Aedifica NV. Juriste vastgoedrecht en administratief recht, en ad-interim secretaris van LRM NV. Advocante bij de balie van Brussel.

De heer Charles-Antoine van Aelst
Effectieve leider - Chief Investment Officer

Belg - 11.02.1986
Belliardstraat 40 - 1040 Brussel

- Andere huidige mandaten of functies: Lid van het directiecomité van Aedifica NV. Bestuurder van Aedifica Invest NV, Immo NV, Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS, Aedifica Residenten Nord GmbH, VSP NV, Het Seniorenhof NV, CI Beerzelhof NV, Avorum NV, en Coham NV, en zaakvoerder van VSP Kasterlee BVBA, Residentie Sorgvliet BVBA, WZC Arcadia BVBA en Dujofin BVBA. Bestuurder van Davidis NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Diverse bestuursmandaten binnen de Aedifica-groep. Corporate Analyst, Investment Manager en Investment Officer bij Aedifica NV.

— Martha Flora Hoorn - Hoorn - Nederland —



De heer Sven Bogaerts
Effectieve leider - Chief Mergers & Acquisitions Officer

Belg - 16.12.1977
Belliardstraat 40 - 1040 Brussel

- Andere huidige mandaten of functies: Lid van het directiecomité van Aedifica NV. Bestuurder van Aedifica Invest NV, Immo NV, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SCS en Aedifica Residenzen Nord GmbH, en zaakvoerder van VSP Kasterlee BVBA, Residentie Sorgvliet BVBA, WZC Arcadia BVBA en Dujofin BVBA.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Diverse bestuursmandaten binnen de Aedifica-groep. Associated Partner bij Eubelius. Assistent aan het Jan Ronse Instituut voor Vennootschapsrecht aan KU Leuven. International M&A Manager bij Aedifica NV.

4.6.2 Bezoldiging

Zie het remuneratieverslag in sectie 9 hierna.

5. DIVERSITEITSBELEID

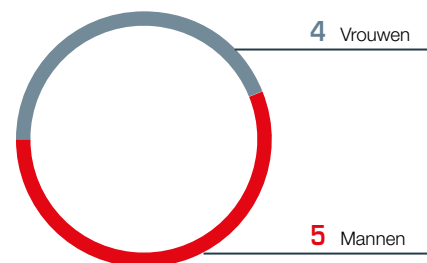
Aedifica's raad van bestuur is ervan overtuigd dat diversiteit (op basis van o.a. gender, leeftijd, professionele achtergrond, enz.), gelijkheid van kansen en respect voor menselijk kapitaal de basis vormen van de goede werking van de Groep op alle niveaus. Die waarden verrijken de visie, de gedachtewisselingen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

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

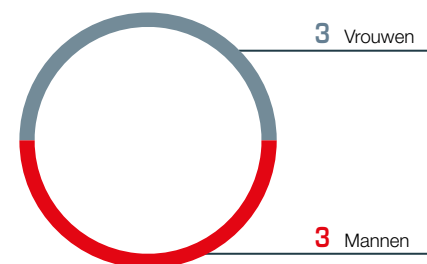
Het resultaat van Aedifica's bijzondere aandacht voor diversiteit, vertaalt zich in de samenstelling van de raad van bestuur en het directiecomité. De genderdiversiteit binnen de raad van bestuur (zoals vereist wordt door artikel 518 bis van het Wetboek van Vennootschappen, inzake de genderdiversiteit in de raad van bestuur) wordt gewaarborgd door de huidige samenstelling van de raad, die vier vrouwen en vijf mannen telt (zie diagram). Die ratio van 44% overschrijdt dus ruimschoots de minimumdrempel van één derde, die door de wet wordt opgelegd. De genderdiversiteit weerspiegelt zich ook in de huidige samenstelling van het directiecomité, dat drie

vrouwen en drie mannen telt (oftewel een ratio van 50%; zie diagram). Gender is echter niet het enige aspect van diversiteit waarvoor Aedifica aandacht heeft. De Groep zorgt ervoor dat ook haar diversiteitsprincipes rond leeftijd

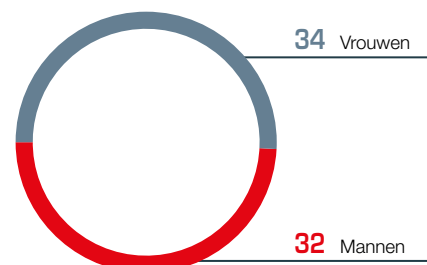
Genderdiversiteit van de raad van bestuur



Genderdiversiteit van het directiecomité



Genderdiversiteit van de medewerkers



en professionele achtergrond zich in de samenstelling van de raad van bestuur en het directiecomité weerspiegelen. Beide bestuursorganen zijn immers samengesteld uit leden van verschillende leeftijden met complementaire levenslopen, beroepservaringen en competenties (de beschrijvingen van de leden van de raad van bestuur en het directiecomité staan opgesteld in sectie 4.1 en 4.6 hierboven).

Aedifica is ervan overtuigd dat diversiteitsprincipes zich niet uitsluitend beperken tot de raad van bestuur of het directiecomité. Naast de door de wet vereiste diversiteitscriteria, houdt de Groep eveneens rekening met diversiteit in al zijn vormen bij de keuze van haar werknemers, die een complementair team vormen met een goede variatie qua gender (zie diagram), leeftijd, opleiding, culturele achtergrond, enz. Dat stimuleert de interne creativiteit en zorgt voor een goede mix tussen ervaring en innovatie. Meer informatie over de medewerkers van Aedifica vindt de lezer in sectie 14.2 van het geconsolideerde beheersverslag hierboven.

6. PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN

6.1 Belangenconflicten

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

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

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen die zijn voorzien in artikel 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017. Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing, net zoals artikel 37 van de hoger vermelde wet.

Geen enkel belangenconflict met betrekking tot een vastgoedtransactie heeft zich tijdens het boekjaar 2017/2018 voorgedaan. De enige gevallen van belangenconflicten betroffen de bezoldiging van de leden van het directiecomité, zoals beschreven in sectie 12 van het geconsolideerde beheersverslag.



— Villa Walgaerde - Hilversum - Nederland —

6.2 “Compliance Officer”

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 17 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zie hierboven) en bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code. Mevrouw Sarah Everaert, CLO, voert de functie van compliance officer uit. Deze heeft onder meer als opdracht om te waken over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van de Vennootschap, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere personen die door de laatstgenoemden worden aangesteld, om het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

6.2.1 Toezicht op transacties verricht op aandelen van Aedifica

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

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

- (a) Vanaf de dag na de datum van de jaarlijkse of halfjaarlijkse afsluiting tot de datum van de bekendmaking van de jaarlijkse en halfjaarlijkse resultaten;
- (b) De maand voor de publicatie van de tussentijdse drie-maandelijke verklaringen;
- (c) Elke periode waarin er voorkennis bekend is.

6.2.2 Beperkingen voor transacties door bestuurders en leden van het directiecomité

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

de leden van het directiecomité en de nauw aan hen verwante personen moeten een schriftelijke bevestiging van ontvangst van elke kennisgeving ontvangen.

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

7. EVALUATIEPROCES

De raad van bestuur evalueert regelmatig (en ten minste om de twee tot drie jaar) onder leiding van zijn voorzitter zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met de effectieve leiders.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

- De werking van de raad van bestuur en zijn comités beoordelen;
- Nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- De daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, zijn aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad van bestuur en van de comités en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming evalueren;
- Nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur en van de comités strookt met wat wenselijk is.

De raad van bestuur wordt hierin bijgestaan door het benoemings- en bezoldigingscomité en eventueel ook door externe deskundigen.

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

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd, om de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen om rekening te houden met gewijzigde omstandigheden. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage en de effectiviteit van de bestuurder op basis van een vooraf bepaalde en transparante procedure.

De raad van bestuur verzekert zich van het bestaan van passende plannen voor de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, toelaten om het evenwicht van bekwaamheden en ervaring binnen de raad van bestuur in stand te houden.

— Seniorenheim am Dom - Halberstadt - Duitsland —



Totale bezoldiging voor het boekjaar 2017/2018 (in €)

	Stefaan Gielens - CEO	Andere	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	429.295	884.634	1.313.929
Vaste vergoeding ("long term incentive plan")	120.000	280.000	400.000
Variabele vergoeding	207.500	387.900	595.400
Pensioenplan	68.399	116.056	184.455
Verzekeringspremie	6.506	17.627	24.132
Voordelen in natura	6.057	18.566	24.623
Totaal	837.757	1.704.783	2.542.539

8. RECHT OM AANDELEN TE VERWERVEN

De algemene vergadering heeft op 27 oktober 2017 de toekenning aan de leden van het directiecomité van een recht op het verwerven van aandelen van de Vennootschap goedgekeurd. Dit past binnen het kader van het "long term incentive plan" dat aangekondigd werd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 voor de volgende boekjaren. De leden van het directiecomité hebben aldus een bijkomende brutobezoldiging ontvangen van 120.000 € voor de CEO, 100.000 € voor de CFO, 50.000 € voor zowel de COO als de CLO en 40.000 € voor zowel de CIO als CM&AO. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij respectievelijk 839 (CEO), 700 (CFO), 351 (COO), 349 (CLO) en 280 (CIO en CM&AO) Aedifica-aandelen kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120e in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, zijnde 66,4167 € per aandeel of nog voor een totaalbedrag van respectievelijk 55.723,58 € (CEO), 46.491,67 € (CFO), 23.312,25 € (COO), 23.179,42 € (CLO) en 18.596,67 € (CIO en CM&AO). De leden van het directiecomité hebben zich onherroepelijk ertoe verbonden die aandelen gedurende een periode van twee jaar te behouden. Deze door Aedifica verkochte aandelen waren voorheen eigen aandelen van de Vennootschap die werden verworven op de beurs.

Voor het volgende boekjaar zal aan de algemene vergadering voorgesteld worden om aan de leden van het directiecomité, met name de CEO, de COO, de CFO, de CLO, de CIO en de CM&AO, de toekenning van het recht om definitief aandelen te verwerven voor een brutobedrag van 175.000 € (CEO) en 300.000 € (voor alle overige leden van het directiecomité samen) goed te keuren in het kader van het "long-term incentive plan", in overeenstemming met het principe 7.13 van de Code 2009 en met artikel 14 van de wet van 6 april 2010.

9. REMUNERATIEVERSLAG

Dit remuneratieverslag past binnen het kader van de bepalingen van de Code 2009, en die van de wet van 6 april 2010, die voor Aedifica vanaf het begin van het boekjaar 2010/2011 van toepassing zijn.

9.1 Interne procedures

Tijdens het boekjaar 2017/2018 werd het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en van de effectieve leiders uitgewerkt op basis van volgende uitgangspunten:

- **Niet-uitvoerende bestuurders:** het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast (met betrekking tot de wijze van vergoeding).
- **Effectieve leiders:**
 - De managementcontracten die in 2006 (CEO), 2007 (CFO), 2014 (COO), 2015 (CLO) en 2017 (CIO en CM&AO) gesloten zijn, werden nageleefd. De jaarlijkse indexatie waarin contractueel is voorzien, werd toegepast. Er werden addenda aan die managementovereenkomsten getekend waarin de criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 9.2 hierna) zijn opgenomen, in overeenstemming met artikel 13 van de wet van 6 april 2010 die per 1 juli 2011 op Aedifica van toepassing is.
 - De managementovereenkomst met de CFO werd op initiatief van de CFO zelf op 31 mei 2018 beëindigd; de vergoedingen die volgens die overeenkomst verschuldigd zijn, worden daarom prorata temporis toegekend.

Het bezoldigingsniveau van de niet-uitvoerende bestuurders en van de effectieve leiders is op de volgende manier vastgelegd:

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

1° Jaarlijkse vaste vergoeding:

- (i) Een jaarlijkse vaste vergoeding van 50.000 € voor de voorzitter van de raad van bestuur,
- (ii) Een jaarlijkse vaste vergoeding van 25.000 € voor de voorzitter van het auditcomité, voor de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en voor de voorzitter van het investeringscomité, en
- (iii) Een jaarlijkse vaste vergoeding van 15.000 € voor elk van de andere niet-uitvoerende bestuurders; en

2° Zitpenningen:

- (i) Een zitpenning ten bedrage van 1.000 € per bestuurder en per zitting van de raad van bestuur en
- (ii) Een zitpenning ten bedrage van 900 € per bestuurder en per zitting van het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité.

Voor het boekjaar 2017/2018 zullen de leden van de raad van bestuur een totaalbedrag van 321.360 € ontvangen.

– **Effectieve leiders:** het bezoldigingsniveau van de leden van het directiecomité werd vastgesteld op basis van de managementcontracten die in 2006, 2007, 2014, 2015 en 2017 met de CEO, de CFO, de COO, de CLO, de CIO en de CM&AO gesloten zijn, met inbegrip van de hierboven vermelde wijzigingen, en op basis van de toekenningscriteria die beschreven werden in sectie 12 van het geconsolideerde beheersverslag met betrekking tot de variabele vergoeding. Rekening houdend met de oprichting van het directiecomité op 12 mei 2015, gebeurde er in mei 2016 een evaluatie van de vergoedingen van de leden van het directiecomité door een gespecialiseerde consultant.

9.2 Bezoldiging van de effectieve leiders

De bezoldiging van de effectieve leiders omvat de volgende elementen: een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten), een variabele vergoeding (waarvoor geen enkel verhaalrecht ten gunste van de Vennootschap vastgesteld is), een pensioenplan (groepsverzekering met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen) en de andere componenten van de bezoldiging (premie voor een hospitalisatieverzekering en arbeidsongevallendeckking, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). Bovendien bevat de (vaste) basisvergoeding bedragen die voortvloeien uit het “long-term incentive plan”. De betrokken bedragen zijn in de tabel op pagina 155 voorgesteld.

De effectieve leiders ontvangen voor hun bestuurdersmandaten binnen Aedifica en binnen haar dochtervennootschappen geen vergoeding. De dochtervennootschappen van Aedifica vergoeden op geen enkele wijze de effectieve leiders van Aedifica.

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

- De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2017/2018 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag dat ten hoogste gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding

zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die vermeld zijn in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 en opgenomen werden in de addenda van de managementcontracten. De variabele vergoeding mag slechts toegekend worden indien de EPRA Earnings* (vroeger “geconsolideerd resultaat vóór variaties in reële waarde” genaamd) per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 90% gerealiseerd wordt. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: de EPRA Earnings* per aandeel (gewicht van 30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 20%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 25%) en andere (gewicht van 25%). Op 4 september 2018 heeft de raad beslist 207.500 € aan de CEO en 387.900 € aan de andere leden van het directiecomité samen toe te kennen als variabele vergoeding

- Voor het boekjaar 2018/2019 is het maximale bedrag van de variabele vergoeding van de leden van het directiecomité ten hoogste gelijk aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. Het bedrag zal in functie van geconsolideerde kwantitatieve en kwalitatieve criteria door de raad van bestuur beoordeeld en vastgesteld worden. Die criteria worden naargelang hun belang gewogen. De volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding werden geselecteerd: de EPRA Earnings* per aandeel, zoals bepaald in het budget, die voor tenminste 90% gerealiseerd moet worden (gewicht van 65%), de geconsolideerde exploitatiemarge* (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 10%) en andere (gewicht van 25%).

- Voor het boekjaar 2019/2020 zal de variabele bezoldiging maximaal 50% van de jaarlijkse brutovergoeding, zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, bedragen. De toekenningscriteria zullen later vastgelegd worden.

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een “long-term incentive plan” uitgewerkt voor de leden van het directiecomité waarvan de details in sectie 8 hierboven uitgelegd zijn.

Ter informatie: de ratio tussen de totale bezoldiging 2017/2018 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de Vennootschap is 10.

Daarnaast stelt de Vennootschap een bedrijfswagen ter beschikking aan de effectieve leiders (sinds hun aantreden). De jaarlijkse kost daarvan voor de Vennootschap

bedroeg in 2017/2018 (huur en brandstof) 20.000 € exclusief BTW voor de CEO en 56.000 € exclusief BTW in totaal voor de andere effectieve leiders. Ze beschikken ook over een laptop en een smartphone. Bovendien worden de effectieve leiders door de Vennootschap vergoed voor de zakelijke kosten die ze maken binnen het kader van hun functie; ze krijgen daarvoor een forfaitaire vergoeding van representatiekosten toegekend voor een maandelijks bedrag van 300 €.

Gedurende het boekjaar 2018/2019 zal de vaste vergoeding van de effectieve leiders geïndexeerd worden, zoals bepaald in de managementovereenkomsten. Bovendien heeft de raad van bestuur op 4 september 2018 beslist om op voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité teneinde een gepast en motiverend marktconform bezoldigingsniveau te bieden, de bezoldiging van de leden van het directiecomité met ingang van 1 juli 2018 aan te passen als volgt:

- De vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO blijft ongewijzigd op 433.590 € (geïndexeerd bedrag; overeenkomstig de managementcontracten); daaraan dient 175.000 € te worden toegevoegd (overeenkomstig het "long term incentive plan") voor het boekjaar 2018/2019, en een maximale variabele vergoeding van 216.795 € voor het boekjaar 2018/2019, op basis van de hierboven bepaalde criteria;
- Wat betreft de andere leden van het directiecomité (CFO, COO, CLO, CIO en CM&AO samen):
 - Pro memorie: op 31 mei 2018 werd een managementovereenkomst gesloten met de nieuwe CFO, mevrouw Ingrid Daerden, die vanaf 1 september 2018 in werking getreden is en waarmee hierna, prorata temporis, rekening gehouden wordt;
 - Een vaste vergoeding van 972.000 € (afgerond bedrag, onverminderd indexatie overeenkomstig het managementcontract);
 - Een maximale variabele vergoeding van 490.000 € (afgerond bedrag) voor het boekjaar 2018/2019, op basis van de hierboven bepaalde criteria;
 - Een deelname aan het "long term incentive plan" voor een bedrag van 300.000 €.

De managementcontracten met de effectieve leiders lopen ten einde:

- Bij de opzegging van de overeenkomst door Aedifica mits een opzeggingstermijn van 12 maanden, ingaande drie werkdagen na de betekening van de opzegging per aangetekend schrijven;
- Onmiddellijk ingeval van een zware fout van de betrokken effectieve leider, mits betekening van de ontbinding van deze overeenkomst per aangetekend schrijven;
- Onmiddellijk ingeval de FSMA haar goedkeuring van de betrokken effectieve leider intrekt;

- Onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, om welke reden ook, behoudens wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van drie maanden niet heeft uitgeoefend;

- Onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van zes maanden niet heeft uitgeoefend.

Daarenboven voorzien deze overeenkomsten in specifieke vertrekvoorwaarden in geval van een wijziging van de controle van de Vennootschap. Dit wordt in sectie 15.10 van het geconsolideerde beheersverslag besproken.

Er is slechts één geval mogelijk waarbij een vertrekpremie van meer dan 12 maanden aan een effectieve leider betaald zal moeten worden, met name in geval van opzegging van de overeenkomst van de CEO in het kader van een controlewijziging van Aedifica. In dat geval heeft de CEO recht op een vertrekpremie van 18 maanden. Het benoemings- en bezoldigingscomité wijst erop dat deze vertrekpremie overeengekomen is in het managementcontract dat in 2006 met de CEO is afgesloten en dat deze conform is met de marktpraktijken. Conform artikel 9 van de wet van 6 april 2010 is derhalve de goedkeuring van deze vertrekpremie door de algemene vergadering niet vereist.

9.3 Bezoldiging van de raad van bestuur

De raad van bestuur wil het huidige bezoldigingsbeleid van zijn niet-uitvoerende leden bestendigen, zoals beschreven in sectie 9.1 hierboven.





JAAR- REKENING¹

1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016 en 2016/2017 alsook de verslagen van de deskundigen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de Commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.aedifica.eu). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)		Toelichtingen	2018	2017
I.	Huurinkomsten	4	91.677	78.983
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-80	-48
Nettohuurresultaat			91.597	78.935
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	84	40
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	2.469	2.588
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	8	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9	-2.469	-2.588
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-985	-917
Vastgoedresultaat			90.696	78.058
IX.	Technische kosten	11	-1.379	-1.247
X.	Commerciële kosten	12	-552	-567
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	13	-136	-165
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-1.273	-998
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-1.281	-1.026
Vastgoedkosten			-4.621	-4.003
Operationeel vastgoedresultaat			86.075	74.055
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-10.963	-8.544
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	2.163	266
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			77.275	65.777
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	789	1.459
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ^o	20	15.018	10.357
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	20	-344	0
Operationeel resultaat			92.738	77.593
XX.	Financiële opbrengsten	21	554	155
XXI.	Netto-interestkosten	22	-14.321	-15.365
XXII.	Andere financiële kosten	23	-1.552	-1.328
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	-2.157	5.119
Financieel resultaat			-17.476	-11.419
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		0	0
Resultaat voor belastingen			75.262	66.174
XXV.	Vennootschapsbelasting	24	-6.066	-2.816
XXVI.	Exit taks ^o	25	2.659	0
Belastingen			-3.407	-2.816
Nettoresultaat			71.855	63.358
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen			0	0
Aandeelhouders van de groep			71.855	63.358
<hr/>				
Gewoon resultaat per aandeel (€)			26	3,99
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			26	3,99

^o 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" 10.883 k€ bedragen hebben in plaats van 10.357 k€ en lijn "XXVI. Exit taks" -526 k€ in plaats van 0 k€. Die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*.

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	2018	2017
I. Nettoresultaat	71.855	63.358
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	-871	7.276
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting (zie toelichting 33.3.)	831	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	71.815	70.634
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	71.815	70.634

1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2018	2017
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	301	221
C. Vastgoedbeleggingen	29	1.736.463	1.540.409
D. Andere materiële vaste activa	31	2.569	1.611
E. Financiële vaste activa	32	1.888	2.959
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	0	1.208
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		0	0
Totaal vaste activa		1.743.077	1.548.264
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	29	4.070	4.440
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	7.518	6.718
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	446	1.679
F. Kas en kasequivalenten	36	10.589	8.135
G. Overlopende rekeningen	37	943	886
Totaal vlottende activa		23.566	21.858
TOTAAL ACTIVA		1.766.643	1.570.122

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichtingen	2018	2017
(x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN	38		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			
A. Kapitaal		465.126	459.231
B. Uitgiftepremies		297.569	287.194
C. Reserves		107.097	78.256
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		153.582	131.253
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-37.953	-29.397
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-16.436	-16.418
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-17.659	-23.712
h. Reserve voor eigen aandelen		0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-1.311	230
m. Andere reserves		-1.957	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		28.831	16.300
D. Nettoresultaat van het boekjaar		71.855	63.358
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		941.647	888.039
II. Minderheidsbelangen		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		941.647	888.039
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	39	0	0
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	40	716.927	579.438
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	32	37.599	37.933
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		33.210	33.787
b. Andere		4.389	4.146
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	54	6.211	4.306
Totaal langlopende verplichtingen		760.737	621.677
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	39	0	0
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	40	22.830	34.524
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a. Exit taks	41	8.818	717
b. Andere	41	28.485	20.252
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	42	4.126	4.913
Totaal kortlopende verplichtingen		64.259	60.406
TOTAAL VERPLICHTINGEN		824.996	682.083
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.766.643	1.570.122

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	Toelichtingen	2018	2017
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		71.855	63.358
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen	24	6.066	2.816
Afschrijvingen		804	678
Waardeverminderingen	5	57	28
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-15.018	-10.357
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	-789	-1.459
Financieel resultaat		17.475	11.419
Depreciatie van goodwill		335	0
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-856	-2.866
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		1.233	18
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		-58	173
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		5.955	5.694
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		-792	233
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		86.267	69.735
Betaalde belastingen		-1.275	-581
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		84.992	69.154
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-201	-177
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-115.911	-247.585
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-1.591	-592
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-57.349	-42.343
Verkoop van vastgoedbeleggingen		15.517	11.044
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		56	46
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-159.479	-279.607
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ^o		0	214.438
Verkoop van eigen aandelen		0	0
Dividend van het voorbije boekjaar		-34.478	-22.108
Nettovariatie van bankkredietlijnen	40	125.795	95.127
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen		-1.092	0
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)		-16.264	-17.666
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-18.350	0
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		21.330	-56.150
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		76.941	213.641
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		2.454	3.188
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		8.135	4.947
Totale kasstroom van de periode		2.454	3.188
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	36	10.589	8.135

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

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	2016	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af- rondings- verschil	2017
Kapitaal	364.467	90.002	4.762	0	0	0	0	459.231
Uitgiftepremies	155.509	124.437	7.248	0	0	0	0	287.194
Reserves	60.507	0	0	0	7.276	10.473	0	78.256
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	115.366	0	0	0	0	15.888	-1	131.253
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.015	0	0	0	0	-4.382	0	-29.397
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-23.560	0	0	0	7.276	-135	1	-16.418
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-18.256	0	0	0	0	-5.456	0	-23.712
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	110	0	0	0	0	120	0	230
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	11.862	0	0	0	0	4.438	0	16.300
Resultaat van het boekjaar	40.266	0	0	0	63.358	-40.266	0	63.358
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	620.749	214.439	12.010	0	70.634	-29.793	0	888.039
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	620.749	214.439	12.010	0	70.634	-29.793	0	888.039

(x 1.000 €)	2017	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af- rondings- verschil	2018
Kapitaal	459.231	0	5.895	0	0	0	0	465.126
Uitgiftepremies	287.194	0	10.376	0	0	0	-1	297.569
Reserves	78.256	0	0	0	-40	28.880	1	107.097
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	131.253	0	0	0	0	20.842	1.487	153.582
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-29.397	0	0	0	0	-9.026	470	-37.953
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-16.418	0	0	0	-40	22	0	-16.436
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-23.712	0	0	0	0	6.053	0	-17.659
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	230	0	0	0	0	-1.541	0	-1.311
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	-1.957	-1.957
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	16.300	0	0	0	0	12.530	1	28.831
Resultaat van het boekjaar	63.358	0	0	0	71.855	-63.358	0	71.855
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	888.039	0	16.271	0	71.815	-34.478	0	941.647
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	888.039	0	16.271	0	71.815	-34.478	0	941.647

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag “de Vennootschap” of “de moedermaatschappij” genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht gekozen heeft (gereguleerde vastgoedvennootschap). De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 38 van dit jaarverslag opgesomd. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd:
Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70)

De Aedifica-groep (in de jaarrekening “de Groep” genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

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

De aandelen van de Vennootschap zijn sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

Op 4 september 2018 heeft de raad van bestuur de geconsolideerde jaarrekening goedgekeurd voor publicatie. De aandeelhouders van de Vennootschap hebben de mogelijkheid om de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders, die op 23 oktober 2018 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 30 juni 2018. Ze is opgesteld volgens de “International Financial Reporting Standards” (“IFRS”) en de bijhorende “International Financial Reporting Interpretations Committee” (“IFRIC”) interpretaties gepubliceerd en van kracht op 30 juni 2018 die werden goedgekeurd door de Europese Unie (“EU”).

Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de “International Accounting Standards Board” (“IASB”) die van kracht zijn op 30 juni 2018, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS 39-norm niet relevant zijn voor de Groep. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost met uitzondering van de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa en passiva bestemd voor indekking of trading (in het bijzonder derivaten), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

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

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

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 juli 2017, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde financiële staten:

- Wijziging van de IAS-norm 7 “Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing”;
- Wijziging van de IAS-norm 12 “Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen”;
- Annual improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle gepubliceerd in december 2016 (gedeeltelijk toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017 en 1 juli 2018).

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd, en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 juli 2018 beginnen. Deze wijzigingen die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 6 juli 2018):

- Nieuw IFRIC-interpretatie 22 “Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Nieuw IFRIC-interpretatie 23 “Uncertainty over Income Tax Treatments” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financiële instrumenten” (toepasbaar op 1 juli 2018);
- Nieuwe IFRS-norm 15 “Opbrengsten van contracten met klanten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Nieuwe IFRS-norm 16 “Leaseovereenkomsten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019);
- Nieuwe IFRS-norm 17 “Verzekeringscontracten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2021, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 19 “Plan Amendment, Curtailment or Settlement” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 28 “Long-term Interests in Associates and Joint Ventures” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 40 “Herclassificaties van vastgoedbeleggingen” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Wijziging van de IFRS-norm 2 “Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Wijziging van de IFRS-norm 4 “Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten in combinatie met IFRS 4 Verzekeringscontracten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Wijziging van de IFRS-norm 9 “Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019);
- Wijziging van de IFRS-norm 15 “Opbrengsten van contracten met klanten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Clarificatie van de IFRS-norm 15 “Opbrengsten van contracten met klanten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards issued in March 2018 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2020, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Annual improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle gepubliceerd in december 2016 (gedeeltelijk toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017 en 1 juli 2018);
- Annual improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle gepubliceerd in december 2017 toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019, afhankelijk van de goedkeuring door de EU).

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

- IFRS 9 “Financiële instrumenten” (toepasbaar vanaf 1 juli 2018):

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

Op basis van een analyse van Aedifica’s situatie op 30 juni 2018 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan geassocieerd laag kredietrisico, acht Aedifica NV de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

— IFRS 15 “Opbrengsten uit contracten met klanten” (toepasbaar vanaf 1 juli 2018):

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

— IFRS 16 “Lease-overeenkomsten” (toepasbaar vanaf 1 juli 2019):

IFRS 16 voorziet een globaal model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 “Lease-overeenkomsten” en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijnleases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 “Lease-overeenkomsten” met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dat wil zeggen dat leasinggevers de lease-overeenkomsten moeten blijven classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Aedifica nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen. In de beperkte gevallen waar Aedifica de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de Groep, enz.), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de statutaire en geconsolideerde jaarrekening.

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

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

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

Consolidatie: principes – dochterondernemingen

Alle entiteiten waarin Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan de helft van de stemrechten bezit of de controlebevoegdheid over de exploitatie heeft, worden als dochterondernemingen beschouwd en worden in de consolidatie opgenomen. In overeenstemming met IFRS 10 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden zij uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de Groep, worden uitgesloten.

I.A. Goodwill

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

I.B. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 25 à 33%.

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1. Aanschaffingswaarde

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

1.2. De reële waarde

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

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

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

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

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

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

1.3. Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Deze regel is veranderd sinds 1 juli 2015.

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

2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

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

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

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

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

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van Aedifica

3.1. Afschrijvingen

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

3.2. Bij een effectenoperatie van de GVV

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

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

3.3. De waardering per kwartaal

Aan het einde van elk van de eerste 3 kwartalen van het boekjaar werkt de waarderingdeskundige de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

3.4. Jaarlijkse waardering

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

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

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

3.5. Boeking van de variaties van de reële waarde

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

4. Realisatie van de activa

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

5. Vastgoed voor eigen gebruik

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

6. Projectontwikkelingen

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

I.D. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. Indien het boekjaar betrekking heeft op minder of meer dan 12 maanden, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair van de gemeubelde woonruimtes: tussen 10% en 20%
- Ander meubilair en rollend materieel: 25%
- Informaticamateriaal: 33%

I.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die beschouwd worden als een dekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS") en elk niet effectief ingedekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen. De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

2. Andere financiële vaste activa

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

I.H. Activa van uitgestelde belastingen

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

II.A. Activa bestemd voor verkoop

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

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardeverminderingen worden in voorkomend geval geboekt, wanneer de insolventie is bewezen.

II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde

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

I.A. en II.A. Voorzieningen

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

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

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

I.F. Passiva van uitgestelde belastingen

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

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

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet.

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

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

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

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

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

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

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

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

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

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

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

Verbintenissen en verhalen

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

Groepsverzekeringen

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

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

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

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

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten die toegewezen zijn aan het land waarin de Vennootschap gevestigd is (België: 65.968 k€), met uitzondering van de opbrengsten die toegewezen zijn aan Duitsland (15.593 k€) en Nederland (10.298 k€), en alle vaste activa zijn gelegen in België, met uitzondering van 285.398 k€ gelegen in Duitsland en 243.050 k€ in Nederland. In 2016/2017 waren alle opbrengsten afkomstig van externe klanten die toegewezen waren aan het land waarin de Vennootschap gevestigd is (België: 61.443 k€), met uitzondering van de opbrengsten die toegewezen waren aan Duitsland (12.290 k€) en Nederland (5.447 k€), en alle vaste activa waren gelegen in België, met uitzondering van 208.890 k€ gelegen in Duitsland en 156.520 k€ in Nederland.

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

- de 14 gebouwen die verhuurd worden (9 in België en 5 in Duitsland) aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Orpea-groep, waarvan de huren 11% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2017/2018 voorstellen (8% in België en 3% in Duitsland; 2016/2017: 9% in België en 4% in Duitsland), die voorgesteld worden in het segment “zorgvastgoed”,
- de 27 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door Senior Living Group (een dochtervennootschap van de Korian-groep), waarvan de huren 18% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2017/2018 voorstellen (2016/2017: 19%), die voorgesteld worden in het segment “zorgvastgoed”,
- de 20 gebouwen die verhuurd worden (19 in België en 1 in Duitsland) aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Armonea-groep, waarvan de huren 16% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2017/2018 voorstellen (15% in België en 1% in Duitsland; 2016/2017: 18% in België en 0% in Duitsland), die voorgesteld worden in het segment “zorgvastgoed”.

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de Vennootschap over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstellen op het tijdstip van afsluiting van een boekjaar) op basis waarvan de analyses in het vastgoedverslag van het huidige jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn (zie met name secties 3.7 en 3.8 van het vastgoedverslag).

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2017					TOTAAL
		Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-6	-19	-23	0	0	-48
Nettohuurresultaat		63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	3	37	0	0	0	40
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.085	1.398	105	0	0	2.588
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.085	-1.398	-105	0	0	-2.588
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-36	-884	3	0	0	-917
Vastgoedresultaat		63.900	10.155	4.200	0	-197	78.058
IX.	Technische kosten	-311	-923	-13	0	0	-1.247
X.	Commerciële kosten	-61	-502	-4	0	0	-567
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-165	0	0	0	-165
XII.	Beheerkosten vastgoed	-438	-560	0	0	0	-998
XIII.	Andere vastgoedkosten	-28	-976	-22	0	0	-1.026
Vastgoedkosten		-838	-3.126	-39	0	0	-4.003
Operationeel vastgoedresultaat		63.062	7.029	4.161	0	-197	74.055
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-78	-85	0	-8.578	197	-8.544
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	222	37	0	7	0	266
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		63.206	6.981	4.161	-8.571	0	65.777
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.240.021	215.205	68.009	-	-	1.523.235
Projectontwikkelingen		-	-	-	17.174	-	17.174
Vastgoedbeleggingen							1.540.409
Activa bestemd voor verkoop		4.440	0	0	-	-	4.440
Andere activa		-	-	-	25.273	-	25.273
Totaal activa							1.570.122
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		0	-524	0	-154	0	-678
SECTORALE INVESTERINGEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		333.028	0	0	-	-	333.028
Projectontwikkelingen		-	-	-	0	-	0
Vastgoedbeleggingen		333.028	0	0	0	0	333.028
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		1.133.987	193.438	69.703	-	-	1.397.128
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		18.782	217	-2.880	-5.762	0	10.357
VERZEKERDE WAARDE		1.123.608	199.835	83.988	-	-	1.407.431
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE		5,7%	4,9%	6,5%	-	-	5,7%

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

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

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

Toelichting 4: Huurinkomsten

(x 1.000 €)	2018	2017
Huur	91.600	78.908
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-3	-4
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	80	79
TOTAAL	91.677	78.983

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

De stijging van de huurinkomsten vloeit voort uit de groei van de portefeuille tijdens het boekjaar 2017/2018.

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

- Residentiële huurcontracten: opzegging van alle contracten op 1 juli 2018 met een gemiddelde opzeggingsvergoeding van anderhalve maand.
- Commerciële en kantoorhuurcontracten: opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen, hotels): geen inflatie.

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Op hoogstens één jaar	88.437	79.605
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	342.883	305.113
Op meer dan vijf jaar	1.454.681	1.314.214
TOTAAL	1.886.001	1.698.932

De huurinkomsten bevatten voorwaardelijke leasebetalingen ten bedrage van 124 k€ (30 juni 2017: 77 k€).

Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2018	2017
Te betalen huur op gehuurde activa	-23	-20
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-57	-28
TOTAAL	-80	-48

Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2018	2017
Verkregen vergoedingen op huurschade	84	40
TOTAAL	84	40

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.443	1.744
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.026	844
TOTAAL	2.469	2.588

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

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

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.443	-1.744
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.026	-844
TOTAAL	-2.469	-2.588

Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2018	2017
Reiniging	-280	-196
Energie	-194	-192
Afschrijving van meubelen	-526	-482
Personeelskosten	-186	-229
Andere	201	182
TOTAAL	-985	-917

Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2018	2017
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-282	-415
Verzekeringspremies	-110	-100
Personeelskosten	-583	-455
Onderhoud	-185	-101
Erelonen experts	-219	-176
TOTAAL	-1.379	-1.247

Toelichting 12: Commerciële kosten

(x 1.000 €)	2018	2017
Makelaarscommissies	-313	-264
Publiciteit	-142	-146
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-14	-80
Andere	-83	-77
TOTAAL	-552	-567

Toelichting 13: Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2018	2017
Kosten	-136	-165
TOTAAL	-136	-165

Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2018	2017
Externe beheervergoedingen	-146	-134
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.127	-864
TOTAAL	-1.273	-998

Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2018	2017
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.281	-1.026
TOTAAL	-1.281	-1.026

Er zijn geschillen met betrekking tot door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen. De betwiste bedragen werden ten laste genomen en betaald.

Toelichting 16: Algemene kosten van de Vennootschap

(x 1.000 €)	2018	2017
Advocaten/notarissen	-310	-259
Auditors	-254	-133
Vastgoedexperts	-759	-783
IT	-203	-186
Verzekeringen	-96	-71
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-405	-286
Bestuurders en uitvoerend management	-2.933	-2.359
Personeelskosten	-2.418	-1.926
Afschrijvingen op andere vaste activa	-279	-196
Taksen	-890	-632
Andere	-2.416	-1.713
TOTAAL	-10.963	-8.544

Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2018	2017
Vergoedingen bij schadegevallen	7	31
Andere	2.156	235
TOTAAL	2.163	266

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

Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2018	2017
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	15.517	11.044
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-14.728	-9.585
TOTAAL	789	1.459

Toelichting 19: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige boekjaar en het huidige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

Toelichting 20: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en ander resultaat op de portefeuille

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen:

(x 1.000 €)	2018	2017
Positieve variaties	35.900	26.486
Negatieve variaties	-20.882	-16.129
TOTAAL	15.018	10.357
bestaande uit: vastgoedbeleggingen in exploitatie	25.226	16.119
projectontwikkelingen	-10.208	-5.762

Wanneer de weergave van de exit taks in 2018 wordt toegepast 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 zouden de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 10.883 k€ hebben bedragen in plaats van 10.357 k€.

Die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*.

Ander resultaat op de portefeuille:

(x 1.000 €)	2018	2017
Depreciatie van goodwill	-335	0
Andere	-9	0
TOTAAL	-344	0

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de Groep een waardevermindering van 335 k€ geboekt op de goodwill, als gevolg van de waardetest die jaarlijks wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden. Zie toelichting 27 voor meer informatie hierover.

De rubriek "Andere" komt overeen met het immateriële verschil tussen de investering van Aedifica NV in Aedifica Project Management GmbH en het eigen vermogen van die dochtervennootschap op het moment van de eerste consolidatie.

Toelichting 21: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	2018	2017
Geïnde interesten	15	71
Andere	539	84
TOTAAL	554	155

De financiële opbrengsten van 2017/2018 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,5 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de inbreng in natura van 7 juni 2018, ter vergoeding van de toekenning van het volledige dividendrecht voor het boekjaar 2017/2018 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

De financiële opbrengsten van 2016/2017 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,1 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de inbreng in natura van 8 december 2016, ter vergoeding van de toekenning van het volledige dividendrecht voor het boekjaar 2016/2017 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2018	2017
Nominale interestlasten op leningen	-9.209	-8.702
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-2.362	-3.593
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.229	-3.391
Subtotaal	-5.591	-6.984
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Subtotaal	0	0
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	483	321
Andere interestkosten	-4	0
TOTAAL	-14.321	-15.365

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden voorgesteld in toelichting 47.

Toelichting 23: Andere financiële kosten

(x 1.000 €)	2018	2017
Bankkosten en andere commissies	-1.478	-1.262
Andere	-74	-66
TOTAAL	-1.552	-1.328

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2018	2017
Moedervenootschap		
Resultaat voor belastingen	65.288	58.273
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-65.288	-58.273
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	382	406
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 33,99%	-130	-138
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	-58	-125
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-1.046	-187
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	350	47
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-1.048	-830
Subtotaal	-1.932	-1.233
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-625	-208
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-1.694	-617
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	700	446
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-2.515	-1.204
Subtotaal	-4.134	-1.583
Vennootschapsbelasting	-6.066	-2.816
Exit taks	2.659	0
TOTAAL BELASTINGEN	-3.407	-2.816

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen en uitgestelde belastingen.

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica (de GVV's genieten een specifiek fiscaal statuut, waardoor ze enkel belast worden op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.), de belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen.

De uitgestelde belastingen vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings* (zie toelichting 54).

Wanneer de weergave van de exit taks in 2018 wordt toegepast 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 de exit taks in 2017 -526 k€ hebben bedragen in plaats van 0 k€. Die verandering van weergave heeft geen impact op het nettoresultaat, noch op de EPRA Earnings*.

De positieve variatie van de exit taks is een gevolg van de daling van het toepasbare belastingspercentage van 16,995% naar 12,75%.

Toelichting 25: Exit taks

De bedragen met betrekking tot de exit taks zijn opgenomen en besproken in toelichting 24.

Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2018	2017
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	71.855	63.358
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	17.990.607	15.235.696
Gewone EPS (in €)	3,99	4,16
Verwaterde EPS (in €)	3,99	4,16

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 57). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. De EPRA Earnings* staat in het geval van Aedifica gelijk aan het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van alleen de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (en de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen) en van de indekkingsinstrumenten.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2018	2017
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	71.855	63.358
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-15.018	-10.357
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-789	-1.459
Min: Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichting 25 en 54)	-146	1.541
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	2.157	-5.119
Min: Negative goodwill / depreciatie van goodwill (zie toelichting 20)	344	0
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings*	58.403	47.964

Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	3,25	3,15

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 27 : Goodwill

(x 1.000 €)	2018	2017
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Toevoegingen	335	0
Bijzondere waardeverminderingverliezen	-335	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.856	1.856
bestaande uit: brutowaarde	2.191	1.856
gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen	-335	0

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 "Bijzondere waardevermindering van activa" heeft de Groep voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

Goodwill voorafgaand aan het boekjaar 2017/2018:

Deze goodwill is afkomstig van de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, waar Aedifica gemeubelde appartementen verhuurt. Dat is de kasstroomgenererende eenheid voor de behoeften van de waardetest.

Deze waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de kasstroom genererende eenheid (gebouwen met een reële waarde van 33 miljoen €, meubels voor een boekwaarde van minder dan één miljoen € en goodwill voor een boekwaarde van minder dan 2 miljoen €, hetzij 35 miljoen € in totaal) niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde (geschat op 66 miljoen €).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de Groep de actuele waarde van de geraamde toekomstige thesauriestromen die zouden kunnen voortvloeien uit het constante gebruik van de activa berekend en heeft daarbij een verdisconteringsvoet voor belastingen van 4% gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's en kan van jaar tot jaar variëren afhankelijk van de marktindicatoren. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op langetermijnplannen (6 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (2%), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten langetermijninterestvoeten en andere marktgegevens, die in de bovenvermelde verdisconteringsvoet verwerkt zijn. In het geval dat die veronderstellingen ongunstig variëren in de toekomst, zou de bedrijfswaarde van de goodwill kunnen verminderen en lager worden dan de boekwaarde. Op basis van de actuele waarderingen blijkt er voldoende ruimte (geschat op 31 miljoen €) te zijn om een normale variatie (ongeveer 1,5%) van de verdisconteringsvoet te kunnen absorberen. Daarboven zou het kunnen dat een waardevermindering op de goodwill moet worden geboekt.

In 2017 werden er geen waardeverminderingen geregistreerd binnen de kasstroomgenererende eenheden.

Nieuwe goodwill die in de loop van het boekjaar 2017/2018 werd opgenomen:

Deze goodwill is afkomstig van de verwerving van de onderneming Schloss Bensberg Management GmbH, zoals beschreven in toelichting 58.

De waardetest heeft geleid tot een waardevermindering van 335 k€, als gevolg van een totale nulstelling van de goodwill. Hoewel er nog steeds gezocht wordt naar pistes om het rendement te verbeteren, biedt het operationeel model van Schloss Bensberg Management GmbH in dit stadium onvoldoende zicht op positieve thesauriestromen die de overgedragen verliezen in deze dochtervennootschap met zekerheid zouden kunnen compenseren.

Die waardevermindering werd geboekt in het operationeel resultaat onder de rubriek "XIX. Ander portefeuilleresultaat" (zie toelichting 20).

Toelichting 28: Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa hebben alle een beperkte levensduur. Het betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn "algemene lasten" opgenomen.

(x 1.000 €)	2018	2017
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	645	468
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen	-425	-350
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	221	119
Toevoegingen: apart verworven elementen	188	177
Afschrijvingen	-108	-75
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	301	221
bestaande uit: brutowaarde	833	645
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen	-533	-425

Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2016	1.126.289	25.924	1.152.213
Verwervingen	333.028	0	333.028
Verkoop	-9.585	0	-9.585
Geactiveerde interestlasten	0	322	322
Geactiveerde personeelskosten	0	78	78
Andere geactiveerde kosten	6.364	47.451	53.815
In exploitatie opgenomen	50.839	-50.839	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	16.119	-5.762	10.357
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	181	0	181
BOEKWAARDE OP 30/06/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
BOEKWAARDE OP 1/07/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
Verwervingen	127.250	0	127.250
Verkoop	-14.728	0	-14.728
Geactiveerde interestlasten	0	482	482
Geactiveerde personeelskosten	0	85	85
Andere geactiveerde kosten	3.677	63.900	67.577
In exploitatie opgenomen	36.250	-36.250	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	25.226	-10.208	15.018
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	370	0	370
BOEKWAARDE OP 30/06/2018	1.701.280	35.183	1.736.463

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke waarderingdeskundigen met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica. Alle vastgoedbeleggingen situeren zich in België, in Duitsland en in Nederland.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2018 gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingdeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,66% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2017/2018). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 30 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedraagt 4,1 miljoen € op 30 juni 2018. Het betreft assistentiewoningen (huisvesting voor senioren) gelegen in Aarschot (zie sectie 2.1.7 van het geconsolideerd beheersverslag) die als niet-strategische activa worden beschouwd.

De acquisities van het boekjaar worden beschreven in het geconsolideerd beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als “niveau 3” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2017/2018 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2017/2018.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de onafhankelijke waarderingdeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2018 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Zorgvastgoed	1.430.806	DCF	GHW / m ²	45	309	134
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	4,6%	7,6%	5,8%
			Resterende duur (jaar)	2	30	22
Appartementsgebouwen	206.938	kapitalisatie	GHW / m ²	71	163	118
			Kapitalisatiegraad	4,3%	6,2%	4,9%
Hotels	67.606	DCF	GHW / m ²	51	156	130
			Inflatie	1,5%	1,5%	1,5%
			Actualisatiegraad	6,7%	8,6%	6,9%
			Resterende duur (jaar)	2	30	25
		kapitalisatie	GHW / m ²	0	0	0
			Kapitalisatiegraad	0,0%	0,0%	0,0%
Projectontwikkelingen	35.183	DCF	GHW / m ²	81	242	174
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,6%
			Actualisatiegraad	5,4%	6,9%	6,3%
			Resterende duur (jaar)	13	28	21
Totaal	1.740.533					

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2017 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Zorgvastgoed	1.244.461	DCF	GHW / m ²	45	304	133
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,6%
			Actualisatiegraad	5,1%	7,0%	5,8%
			Resterende duur (jaar)	3	29	22
Appartementsgebouwen	215.205	kapitalisatie	GHW / m ²	71	175	119
			Kapitalisatiegraad	4,5%	6,9%	5,4%
Hotels	68.009	DCF	GHW / m ²	79	126	103
			Inflatie	1,5%	1,5%	1,5%
			Actualisatiegraad	6,3%	6,8%	6,7%
			Resterende duur (jaar)	20	31	26
		kapitalisatie	GHW / m ²	86	165	129
			Kapitalisatiegraad	3,5%	5,6%	5,0%
Projectontwikkelingen	17.175	DCF	GHW / m ²	97	306	237
			Inflatie	1,5%	1,6%	1,6%
			Actualisatiegraad	5,8%	6,9%	6,6%
			Resterende duur (jaar)	15	27	21
Totaal	1.544.849					

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door vijf waarderingdeskundigen die benoemd zijn door de Vennootschap. Die verslagen zijn gebaseerd op:

- door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Die gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de waarderingdeskundigen op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de waarderingdeskundigen worden nagekeken door de Senior Valuation & Asset Manager, de Senior Manager Group Reporting & Corporate Planning en de effectieve leiders van de Vennootschap. Dat omvat een nazicht van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de waarderingdeskundigen coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het auditcomité. Na gunstig advies van het auditcomité worden die verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GHW / m ²	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Die niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Toelichting 30: Projectontwikkelingen

Deze toelichting is zonder voorwerp sinds de toepassing van de verbetering van de IAS-norm 40 "Vastgoedbeleggingen" op 1 juli 2009. De variaties inzake projectontwikkelingen zijn opgenomen in toelichting 29. De projectontwikkelingen worden tevens beschreven in sectie 4.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018.

Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2018	2017
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	6.544	5.972
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-4.933	-4.348
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.611	1.624
Toevoegingen	1.610	598
Vervreemdingen	0	-8
Afschrijvingen	-652	-603
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	2.569	1.611
bestaande uit: brutowaarde	8.155	6.544
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-5.586	-4.933

Het betreft materiële vaste activa voor eigen gebruik (voornamelijk meubilair dat gebruikt wordt in het kader van de exploitatie van de gemeubelde appartementen).

Toelichting 32: Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	2018	2017
Leningen en vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	196	252
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	1.692	2.707
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.888	2.959
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-21.877	-16.763
Andere	-4.389	-4.146
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-11.333	-17.024
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-37.599	-37.933

De andere langlopende vorderingen (die deel uitmaken van de categorie "leningen en vorderingen" volgens IAS 39) produceren interesten en zullen in de volgende boekjaren gerecupereerd worden.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast is. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De andere indekkingsinstrumenten voldoen aan de criteria van IAS 39 om hedge accounting toe te passen. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (4.389 k€; 4.146 k€ op 30 juni 2017) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 47 en 56).

Toelichting 33: Indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader

Om het renterisico te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens ("cash flow hedges"). Alle indekkingen (interest rate swaps of "IRS", caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten die niet voldoen aan die strikte criteria, maar economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit valuation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven. De tabellen hieronder geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2017	Referentiebedragen (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°	9.986	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.294
IRS°	25.813	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.199
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.746
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.171
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.501
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.811
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.444
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.932
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-67
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	7
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	64
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-2.187
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-80
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.306
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	51
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	76
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	191
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	460
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	218
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	422
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	591
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	120
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	21
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	38
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	155
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-49
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	80
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	214
TOTAAL	1.170.799						-31.080

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

INSTRUMENT	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
Overzicht op 30 juni 2018							
IRS°	9.789	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.081
IRS°	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	-2.567
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

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

- lopende instrumenten: 160 miljoen €;
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 500 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 810 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-31.518 k€) wordt als volgt verdeeld: 1.692 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 33.210 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 (3.921 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap -35.439 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	2018	2017
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-16.418	-23.560
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-ervallen interesten)	-3.551	410
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	2.703	6.732
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	5.976	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-11.290	-16.418

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2018 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-870 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2016/2017 (opbrengst van 22 k€) dat in 2017/2018 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2017 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 13p81. De last van het niet-effectieve deel bedraagt 11 k€ in 2017/2018. De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een last van 502 k€ (30 juni 2017: een opbrengst van 6.053 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in 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 831 k€ (zie toelichting 47). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II. H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 821 k€ (30 juni 2017: 404 k€).

De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven, terwijl de in het resultaat opgenomen variaties van de reële waarde in toelichting 47 worden vermeld.

4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2017 en 30 juni 2018. Dat leidde tot een last van 1.344 k€ geboekt in resultatenrekening en tot een last van 40 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 1.389 k€ (2.022 k€ op 30 juni 2017) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten kunnen opties bevatten, 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 517 k€ (306 k€ op 30 juni 2017) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

Toelichting 34: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	2018	2017
NETTO HANDELSVORDERINGEN	7.518	6.718

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende garanties (2018: 33,6 miljoen €; 2017: 31,8 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	2018	2017
Vervallen op minder dan 90 dagen	787	826
Vervallen op meer dan 90 dagen	326	258
Subtotaal	1.113	1.084
Niet-ervallen	6.515	5.717
Waardeverminderingen	-110	-83
BOEKWAARDE	7.518	6.718

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2018	2017
Bij het begin van het boekjaar	-83	-113
Toevoegingen	-76	-69
Bestedingen	31	55
Terugnages	18	44
Fusies	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-110	-83

Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2018	2017
Belastingen	186	897
Andere	260	782
TOTAAL	446	1.679

De belastingvorderingen hebben voornamelijk betrekking op voorafbetalingen.

Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2018	2017
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	10.589	8.135
TOTAAL	10.589	8.135

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2018 en op 30 juni 2017 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2018	2017
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	93	481
Vooraf betaalde vastgoedkosten	818	405
Andere	32	0
TOTAAL	943	886

Toelichting 38: Eigen vermogen

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 30 juni 2018, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 januari 2018 – zie ook het hoofdstuk “Aedifica op de beurs”, sectie 3). Tot op de datum van de afsluiting van dit jaarlijks financieel verslag (4 september 2018) heeft de Vennootschap geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 5 januari 2018. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

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

Aedifica heeft één kapitaalverhoging uitgevoerd tijdens het boekjaar 2017/2018:

- 7 juni 2018: kapitaalverhoging van ca. 16 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Nederland mogelijk heeft gemaakt (Zorghuis Smakt en Zorgresidentie Mariëndaal).

Het kapitaal is op de volgende manier geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	14.192.032	374.496
Kapitaalverhogingen	3.783.788	99.846
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	17.975.820	474.342
Kapitaalverhoging van 7 juni 2018	225.009	5.937
Situatie op het einde van het boekjaar	18.200.829	480.280

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

Alle 18.200.829 aandelen die waren uitgegeven op 30 juni 2018, zijn genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

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

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

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van € 374.000.000 op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze toestemming is aan de raad van bestuur verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad

van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de algemene vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist, kunnen onderschreven worden in geld of in natura of bij wijze van een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Die kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten. Op 30 juni 2018 bedraagt het saldo van het toegelaten kapitaal 1) 271.453.773,66 € 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) 67.122.184,03 € voor elke andere vorm van kapitaalverhoging.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend van 2,50 € bruto per aandeel voorgesteld, hetzij een totaal dividend van 45.502 k€.

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 30 juni 2018 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 24.226 k€ na de hierboven voorgestelde dividenduitkering (2017: 19.415 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening in bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met KB 13 juli 2014 - zie toelichting 52). Deze ratio mag niet meer dan 60% bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 39: Voorzieningen

In België financiert Aedifica verschillende pensioenregelingen op basis van vaste bijdragen die open staan voor nieuwe begunstigen. Het betreft pensioenregelingen op basis van kapitalisatie voor alle begunstigen, nl. voor arbeiders, bedienden, directie en de leden van het directiecomité (effectieve leiders). Deze regelingen worden beheerd via groepsverzekeringen die rendementen garanderen. Deze regelingen omvatten geen persoonlijke bijdragen van de begunstigen.

Op 23 oktober 2015 heeft de Belgische regering het voorstel van de "Groep van 10" betreffende het gewaarborgd rendement op regelingen op basis van vaste bijdragen officieel goedgekeurd; de nieuwe wet dd. 18 december 2015 werd op 24 december 2015 gepubliceerd. Voor de klassieke "tak 21" verzekeringscontracten wordt het nieuwe gewaarborgd rendement toegekend op toekomstige bijdragen (van de werknemer en van de werkgever), en dit vanaf 1 januari 2016. Het vorige gewaarborgd rendement (3,25% op de bijdragen van de werknemer en 3,75% op de bijdragen van de werkgever) blijft echter van toepassing op de verworven minimumreserve op 31 december 2015. Het nieuwe gewaarborgd rendement is gebaseerd op de Belgische Staatsobligaties op 10 jaar (OLO 10) met een minimum van 1,75% en een maximum van 3,75%. Op dit ogenblik is het minimum rendement van 1,75% van toepassing sinds 1 januari 2016. Dit zou een passief in de balans van de werkgever kunnen veroorzaken. Deze rendementsverplichting is niet van toepassing op de pensioenregeling voor de leden van het directiecomité met zelfstandig statuut.

Onder deze regelingen bezat Aedifica op 30 juni 2018 geëxternaliseerde activa van 490 k€. Tijdens het boekjaar 2018/2019 zal de verwachte bijdrage voor deze regelingen ongeveer 148 k€ bedragen.

Een actuariële evaluatie waarbij de verplichtingen (benadering Traditional unit credit method (TUC)) in functie van de huidige minimum reserve geprojecteerd worden met het gewaarborgde minimum rendement en geactualiseerd wordt met de actualisatie voet zoals beschreven in IAS19 en waarbij de activa gelijk worden gesteld aan de huidige individuele wiskundige reserves verhoogd met de reserves aanwezig in de financieringsfondsen geeft aanleiding tot een aansprakelijkheid van lager dan 8 k€ op 30 juni 2018.

Vermits de interestvoeten die door de verzekeraars worden gewaarborgd sinds 2013 gedaald zijn tot onder het niveau van 3,25%, bestaat er een risico van toekomstige onderfinanciering, dat weliswaar beperkt is ten opzichte van de geëxternaliseerde activa.

De ten laste genomen bedragen voor de voordelen op lange termijn toegekend aan de leden van het directiecomité zijn voorgesteld in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018.

Gedurende het boekjaar 2015/2016 werd er een aanvullende regeling op basis van vaste bijdragen opgericht in Duitsland. Voor deze regeling werd er geen provisie opgenomen aangezien het volgens IAS 19 niet gaat over een "te bereiken doel"-regeling.

Toelichting 40: Financiële schulden

(x 1.000 €)	2018	2017
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	716.927	579.438
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	22.830	34.524
TOTAAL	739.757	613.962

De verhoging van de financiële schulden komt van de stijging van de groei van de vastgoedportefeuille gedurende het boekjaar 2017/2018.

Aedifica beschikt op 30 juni 2018 over bevestigde kredieten (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs”) van 1.215 miljoen €, 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 1.130 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, met een rentevoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt hiernaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 51 miljoen € met vaste rentevoet tussen 1,4% en 6,0%, en ten bedrage van 34 miljoen € met variabele rentevoet.

De gemiddelde effectieve rentevoet* inclusief kredietmarge en het effect van de indekkingsinstrumenten bedroeg 2,0% na activering van tussentijdse interesten (2,3% over het volledige boekjaar 2016/2017) of 2,1% voor activering van tussentijdse interesten (2,3% over het volledige boekjaar 2016/2017). Rekening houdend met de duur van de trekkingen met variabele rentevoet benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde (689 miljoen €). De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (51 miljoen €) wordt geschat op 58 miljoen €.

Op 30 juni 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 dit verband zijn 12 van de 30 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De indeling tussen de kortlopende financiële schulden en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervaldata van de kredietlijnen waarover de trekkingen worden gemaakt in plaats van op basis van de vervaldata van de trekkingen.

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

	Lijnen	Opname
— 2018/2019 :	38	18
— 2019/2020 :	80	80
— 2020/2021 :	90	90
— 2021/2022 :	171	122
— 2022/2023 :	195	90
— 2023/2024 :	185	74
— > 2024/2025 :	<u>455</u>	<u>268</u>
Totaal op 30 juni 2018	1.215	742
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	5,1	4,9

Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2018	2017
Exit taks	8.818	717
Andere		
Leveranciers	15.923	14.896
Huurders	6.772	2.021
Belastingen	4.489	2.246
Bezoldigingen en sociale lasten	1.278	1.066
Dividenden van de voorbije boekjaren	23	23
TOTAAL	37.303	20.969

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie "financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs" volgens IAS 39, met uitzondering van de belastingen - IAS 12 - en de bezoldigingen en sociale lasten – IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

De toename van de post "exit taks" houdt verband met de terugbetaling door de belastingautoriteiten van reeds verrichte voorafbetalingen.

De toename van de post "huurders" houdt verband met de opening van een tijdelijke lopende rekening met een uitbater, die binnen de twaalf maanden zal worden terugbetaald.

Toelichting 42: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2018	2017
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.349	1.003
Gelopen niet-ervallen interesten	1.990	2.003
Andere niet-ervallen kosten	787	1.907
TOTAAL	4.126	4.913

Toelichting 43: Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder effectieve leiders en bestuurders voorgesteld in toelichting 16) wordt in de resultatenrekening als volgt opgedeeld:

(x 1.000 €)	2018	2017
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-186	-229
Technische kosten (zie toelichting 11)	-583	-455
Commerciële kosten	-83	-77
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-2.418	-1.926
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-1.127	-864
Geactiveerde kosten	-85	-78
TOTAAL	-4.482	-3.629

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder de effectieve leiders en bestuurders):

	2018	2017
Totaal exclusief stagiaires en studenten	65	47
Stagiaires	0	1
Studenten	1	0
TOTAAL	66	48

Toelichting 44: Financieel risicobeheer

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht haar een permanente toegang tot krediet te verzekeren en het renterisico op te volgen en te minimaliseren.

1. Schuldstructuur

De schuldratio (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerd beheersverslag dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag. Op 30 juni 2018 bedraagt die 42,5% op statutair niveau en 44,3% op geconsolideerd niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt maandelijks opgevolgd in het kader van de boekhoudkundige afsluitingen en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject; de schuldratio wordt driemaandelijks gepubliceerd. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). De Vennootschap heeft in elk van haar vier laatste verrichtingsnota's (2010, 2012, 2015 en 2017) verklaard dat haar beleid op dit gebied erop gericht is op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55 % te handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 11 miljoen € op 30 juni 2018.

Op 30 juni 2018 heeft Aedifica geen enkel Belgisch of Nederlands gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dat verband zijn, op 30 juni 2018, 12 van de 30 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed). Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering met betrekking tot goederen gelegen in Duitsland, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

2. Liquiditeitsrisico

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

Op 30 juni 2018 heeft Aedifica 742 miljoen € (2017: 615 miljoen €) op een totaal van 1.215 miljoen € van haar bevestigde kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, 473 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2018/2019 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2018 is uitgetrokken, wordt geraamd op 459 miljoen € over een periode van drie jaar, waaraan 23 miljoen € moet worden toegevoegd door de acquisities die werden aangekondigd op 12 juli (19 miljoen €) en 19 juli (4 miljoen €), alsook een hypothetische investering van 150 miljoen €. Dat brengt de totale netto-investering opgenomen in het financiële plan voor het boekjaar 2018/2019 op 400 miljoen €. Dat netto-investeringsbedrag bevat geen positieve kasstromen in verband met mogelijke desinvesteringen (met name de eventuele verkoop van aandelen in Immo NV).

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

Tevens loopt de Vennootschap een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ("convenanten") niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldratio die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in die contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ("cross-default" clausules). Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een

vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Aedifica ziet erop toe de evolutie van de financiële markten regelmatig op te volgen en haar financiële structuur op korte en lange termijn te optimaliseren, evenals de dekking van de eraan verbonden risico's (liquiditeits- en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, rekening houdend met de marktcondities. Binnen dat kader heeft Aedifica eind juni 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen en verhoogt dus niet het liquiditeitsrisico.

Op 30 juni 2018 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 500 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 123 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 119 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 6 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (2017: 530 miljoen € hoofdsom en 4,0 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven:

Op 30 juni 2018 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.359	-10.986	-3.414	-17.760
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2.121	-8.008	-7.372	-17.501

Op 30 juni 2017 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.381	-10.556	-3.102	-17.039
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1.504	-7.941	-8.505	-17.950

3. Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Op 30 juni 2018 is 95% (82% op 30 juni 2017) van de bedragen die werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps).

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Die verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dat wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een dekking op langere termijn, in verhouding met haar investeringsvooruitzichten.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2018/2019 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 8,3 miljoen € (op 30 juni 2019) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 2,2 miljoen € bedragen.

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

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (posten van de balans getiteld "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.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"). Een sensitiviteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van "increased costs" clauses die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clauses laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen ten laste van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, o.a. indien die banken door hun toezichhoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clauses heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep.

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dat tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten. Aedifica kan niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

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

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

5. Wisselkoersrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone (met uitzondering van marginale kosten in USD). De financiering wordt volledig in euro uitgedrukt. Aedifica is derhalve niet onderhevig aan een significant wisselkoersrisico.

6. Risico van budgettering en financiële planning

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

Toelichting 45: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregelende vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

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

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.2 Uitbreiding van woonzorgcentrum Kasteelhof in Dendermonde (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van een assistentiewoningcomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.3 Uitbreiding van woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van woonzorgcentrum 't Hoge (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum met een nieuw complex van 12 assistentiewoningen te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.4 Renovatie en uitbreiding van woonzorgcentrum Plantijn in Kapellen (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.5 Uitbreiding van woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk (België)

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

1.6 Renovatie en uitbreiding van woonzorgcentrum Huize Lieve Moenssens in Dilsen-Stokkem (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.7 Uitbreiding en renovatie van woonzorgcentrum De Stichel in Vilvoorde (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding en de renovatie van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.8 Renovatie van het woonzorgcentrum in Bonn (Duitsland)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het woonzorgcentrum in Bonn mee te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.9 Renovatie van woonzorgcentrum Vinkenbosch in Kermt (Hasselt, België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.10 Renovatie van woonzorgcentrum Frohnau in Berlijn (Duitsland)

Aedifica Luxemburg IV SCS heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.11 Renovatie van woonzorgcentrum Residenz Zehlendorf in Berlijn (Duitsland)

Aedifica Luxemburg VI SCS heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.12 Bouw van zorgresidentie LTS Winschoten in Winschoten (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Winschoten (Nederland) te financieren voor een budget van ca. 11 miljoen €. Het gebouw zal worden uitgebaat door Stichting Oosterlengte. De werken zijn in uitvoering.

1.13 Renovatie van rustoord Seniorenresidenz Laurentiusplatz in Wuppertal-Elberfeld (Duitsland)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het rustoord te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.14 Uitbreiding van woonzorgcentrum De Duinpieper in Oostende (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden bepaalde uitbreidings- en renovatiewerken aan het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.15 Verwerving van een woonzorgcentrum in Mechelen (België)

Aedifica heeft een akkoord met het oog op de verwerving van een nieuw woonzorgcentrum gelegen te Mechelen. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 15 miljoen € bedragen.

1.16 Uitbreiding van woonzorgcentrum Uilenspiegel in Genk (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van een assistentiewoningcomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €.

1.17 Uitbreiding van woonzorgcentrum Sorgvliet in Linter (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van bijkomende kamers en een assistentiewoningcomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €.

1.18 Bouw van zorgresidentie Martha Flora Rotterdam in Rotterdam (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Rotterdam (Nederland) te financieren voor een budget van ca. 6 miljoen €. Dit gebouw zal worden uitgebaat door de Martha Flora-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.19 Bouw van zorgresidentie Huize De Compagnie in Ede (Nederland)

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

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

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

1.21 Samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van 17 rustoorden in Duitsland

Aedifica heeft een samenwerkingsovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met Specht Gruppe voor de bouw en acquisitie van zeventien rustoorden in verschillende deelstaten in het noorden van Duitsland. Vervolgens is die samenwerkingsovereenkomst uitgebreid voor de bijkomende bouw en acquisitie van seniorenappartementengebouwen en aanleunwoningen op 8 van de 17 sites. Het door Aedifica te financieren totale budget bedraagt ca. 245 miljoen € (terreinen inbegrepen).

1.22 Bouw van zorgresidentie Huize Ter Beegden in Beegden (Nederland)

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

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

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

1.24 Renovatie van verpleeghuis De Merenhoef in Maarssen (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de renovatie van het verpleeghuis te financieren voor een budget van ca. 8 miljoen €. Het gebouw wordt uitgebaat door Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg. De werken zijn in uitvoering.

1.25 Bouw van zorgresidentie Huize Roosdael in Roosendaal (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Roosendaal (Nederland) te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. Dit gebouw zal worden uitgebaat door de Compagnij-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.26 Bouw van een zorgresidentie in Leusden (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Leusden (Nederland) te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. Dit gebouw zal worden uitgebaat door de Stepping Stones Home & Care-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.27 Bouw van zorgresidentie September Nijverdal in Nijverdal (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Nijverdal (Nederland) te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. Dit gebouw zal worden uitgebaat door de Wonen bij September-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.28 Bouw van zorgresidentie Huize Groot Waardijn in Tilburg (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Tilburg (Nederland) te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. Dit gebouw zal worden uitgebaat door de Compartijn-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.29 Bouw van zorgresidentie Huize Eresloo in Eersel (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Eersel (Nederland) te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. Dit gebouw zal worden uitgebaat door de Compartijn-groep. De werken zijn in uitvoering.

1.30 Verwerving van vier sites van huisvesting voor senioren in exploitatie en bouw van één woonzorgcentrum in Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de verwerving van vier sites van huisvesting voor senioren in exploitatie (Seniorenzentrum Sonneberg te Sonneberg, Seniorenzentrum Haus Cordula I en II te Rothenberg en Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum te Dornum), alsook voor verwerving (na voltooiing van de bouwwerken) van één site van huisvesting voor senioren die nog in aanbouw is (Seniorenzentrum Weimar te Weimar). De gebouwen (zullen) worden uitgebaat door de Azurit-groep. De totale aankoopprijs bedraagt ca. 39 miljoen €.

1.31 Verwerving van de site van huisvesting voor senioren SARA Seniorenresidenz in Bitterfeld-Wolfen (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten met het oog op de verwerving van een site van huisvesting voor senioren in Bitterfeld-Wolfen. Het gebouw wordt uitgebaat door de zorgverstreker SARA. De totale aankoopprijs bedraagt ca. 10 miljoen €.

1.32 Prijsaanpassing (“earn out”)

Bij sommige acquisities is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald in functie van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de betaling van een “earn out” na voltooiing van de bouw van een zorginstelling binnen het door Aedifica toegekende maximumbudget.

2 Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de haar wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden op volgende onroerende goederen verleend: SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa, Seniorenresidenz Mathilde, Die Rose im Kalletal, Seniorenresidenz Klosterbauerschaft, Senioreneinrichtung Haus Matthäus, Bonifatius Seniorenzentrum, Senioreneinrichtung Haus Elisabeth, Seniorenresidenz Am Stübchenbach, Seniorenresidenz Kierspe en Käthe-Bernhardt-Haus.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

In het algemeen verkrijgt Aedifica vanwege de overdragers van aandelen van vastgoedvennootschappen garanties met betrekking tot de activa en passiva van de vennootschappen die zij verwerft.

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

Over het algemeen verkrijgt Aedifica in het kader van de verhuring van haar gebouwen huurgaranties die beantwoorden aan de marktgebruiken en de ter zake geldende wetgeving, in de vorm van bankgaranties of geblokkeerde rekeningen, en in sommige gevallen van borgstellingen.

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere waarborgen:

- Hotel Martin's Brugge: de verbintenissen van de erfpachter worden gedekt door een hypotheek in tweede rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op de onroerende goederen genaamd “Château du Lac” gelegen in 1332 Genvai, avenue du Lac 87, “la Villa du Lac”, gelegen 1332 Genvai, avenue des Merisiers 8 en Drève des Magnolias en “Le Manoir du Lac” gelegen te 1332 Genvai, avenue Hoover 8;
- Martin's Klooster in Leuven: de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in tweede rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1340 k€ toegestaan op de onroerende goederen

genaamd "Château du Lac" gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87, "la Villa du Lac", gelegen 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 en Drève des Magnolias en "Le Manoir du Lac" gelegen te 1332 Genval, avenue Hoover 8.

3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Bij acquisities, inbrengen in natura, fusies en splitsingen bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

4. Overige

4.1 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters/huurders van de woonzorgcentra en de hotels. Aedifica beschikt over verschillende voorkeurrechten in het kader van de erfpachtovereenkomsten/huurovereenkomsten gesloten met de uitbaters van de woonzorgcentra.
- Verkoop- en aankoopopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen). In bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

Toelichting 46: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERWERVINGEN	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen [°] (in miljoen €)	Rechtspersonen- register	Verwervingsdatum ^{°°}	Wijze van integratie
Seniorenheim am Dom	Zorgvastgoed	10	-	28/07/2017	Verwerving van gebouw
Huize de Compagnie	Zorgvastgoed	2	-	10/07/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Huize Hoog Kerckebosch	Zorgvastgoed	8	-	24/08/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Dujofin BVBA	Zorgvastgoed	10	0446.022.925	8/09/2017	Verwerving van aandelen en verwerving van gebouw
Martha Flora Den Haag	Zorgvastgoed	9	-	12/09/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Huize Ter Beegden	Zorgvastgoed	0	-	12/09/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Rotterdam	Zorgvastgoed	2	-	26/09/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Bosch en Duin	Zorgvastgoed	2	-	8/11/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Zorgvastgoed	7	-	30/11/2017	Verwerving van gebouw
Aedifica Residenzen Nord GmbH	Zorgvastgoed	28	HRB110850	8/12/2017	Verwerving van aandelen
De Merenhoef	Zorgvastgoed	3	-	19/12/2017	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Huize Roosdael	Zorgvastgoed	1	-	9/01/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Leusden	Zorgvastgoed	1	-	24/01/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Hoorn	Zorgvastgoed	1	-	1/02/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
September Nijverdal	Zorgvastgoed	1	-	16/02/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Huize Groot Waardijn	Zorgvastgoed	1	-	27/02/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Huize Eresloo	Zorgvastgoed	1	-	16/03/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Haus Zur Alten Berufsschule	Zorgvastgoed	9	-	17/04/2018	Verwerving van gebouw
Pflege team Odenwald	Zorgvastgoed	3	-	31/05/2018	Verwerving van gebouw
Park Residenz	Zorgvastgoed	11	-	1/06/2018	Verwerving van gebouw
Zorghuis Smakt	Zorgvastgoed	3	-	7/06/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Zorgresidentie Mariëndaal	Zorgvastgoed	13	-	7/06/2018	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
TOTAAL		127			

[°] 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.

Al die operaties worden in het geconsolideerd beheersverslag in detail toegelicht.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERKOPEN	Bedrijfssegment	Verkoops prijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Gebouw gelegen de Broquevillelaan 8 te 1150 Brussel (België)	Appartementsgebouwen	1	19/09/2017 + 25/10/2017
Terrein gelegen tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat te 1050 Brussel (België)	Hotels	1	4/12/2017
Assistentiewoningen gelegen Jan Hammeneckerlaan 4-4A te 3200 Aarschot (België)	Zorgvastgoed	0	22/12/2017
Gebouw Ring gelegen Plantin en Moretuslei 107-115 te 2018 Antwerpen (België)	Hotels	13	27/06/2018
TOTAAL		16	

Toelichting 47: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

(x 1.000 €)	2018	2017
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-11	22
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.332	6.053
Subtotaal	-1.343	6.075
Andere	-814	-956
TOTAAL	-2.157	5.119

De lijn "Andere" vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde van de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 32 en 56).

Toelichting 48: Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de bezoldiging van de voornaamste bedrijfsleiders, daarmee worden de leden van de raad van bestuur en het directiecomité bedoeld (2.933 k€ voor het boekjaar 2017/2018 en 2.359 k€ voor het boekjaar 2016/2017).

(x 1.000 €)	2018	2017
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	2.700	2.183
Vergoedingen na uitdiensttreding	193	153
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	40	23
Totaal	2.933	2.359

Toelichting 49: Gebeurtenissen na balansdatum

— Eerste uitvoering van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe in Duitsland: bouw van drie zorgcampussen

Op 11 juli 2018 heeft Aedifica in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe (zie sectie 2.1.2 hierboven) de grondposities verworven van drie van de zeventien rustoorden, via de overname van de controle over de vastgoedvennootschap Specht Gruppe Eins mbH (door Aedifica Invest NV). Op dezelfde datum heeft Aedifica overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft (een onderneming van Specht Gruppe) inzake de bouw van die drie rustoorden op de grondposities die gelegen zijn in Kaltenkirchen, Schwerin en Lübbecke. De bouwwerken zijn reeds begonnen. De gebouwen zullen naar verwachting in de tweede helft van 2019 worden opgeleverd. De conventionele aanschaffingswaarde van die drie grondposities bedraagt ca. 4 miljoen €. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn ca. 40 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. Na oplevering zullen de sites verhuurd worden aan Residenz Management GmbH (eveneens een onderneming van de Specht Gruppe) en worden uitgebaat door ervaren uitbaters. De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële huurrendementen zullen ca. 5,5% bedragen.

— Acquisitie van 4 zorgvastgoedsites in Bad Sachsa (deelstaat Nedersaksen, Duitsland)

Op 12 juli 2018 meldde Aedifica het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland. De vier zorgvastgoedsites hebben een centrale ligging in Bad Sachsa (7.500 inwoners, deelstaat Nedersaksen). De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen reeds diverse renovatie- en uitbreidingswerken. Ze bieden plaats aan 221 bewoners in totaal. De eerste site heeft een capaciteit van 70 eenheden voor senioren met hoge 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 overeenkomst inzake de acquisitie van de vier sites door Aedifica NV is nog aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe binnenkort vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de sites zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 19 miljoen €. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites zullen worden uitgebaat door een entiteit van Argentum Holding GmbH, een Duitse privéspeler in de zorgsector. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

— Overeenkomsten ondertekend voor het appartementsgebouwensegment

Zoals eerder meegedeeld, treft Aedifica voorbereidingen voor de inbreng van haar bedrijfstak "appartementsgebouwen" in een nieuwe dochtervennootschap, Immo NV. Sinds 1 juli 2018 is Immo NV door de FSMA erkend als een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap ("IGVV") naar Belgisch recht. Aedifica verwacht dat de inbreng van de bedrijfstak zou kunnen plaatsvinden tegen het einde van het derde kwartaal van 2018. Op 12 juli 2018, na uitvoering van de due diligence, hebben Aedifica en de kandidaat-partner (een internationale investeerder die vertegenwoordigd wordt door CODABEL) 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 Immo NV. De eerste fase omvat de overdracht van 50% (min één aandeel) van de aandelen van Immo NV. De uitvoering van die fase gebeurt naar verwachting tijdens het vierde kwartaal van 2018.

— Acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Berkel-Enschot (provincie Noord-Brabant, Nederland)

Op 19 juli 2018 meldde Aedifica de acquisitie en verbouwing van een zorgresidentie in Nederland. De te verbouwen zorgresidentie Sorghuys Tilburg is gelegen in een groene, residentiële wijk in Berkel-Enschot, een deelgemeente van Tilburg (214.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De huidige villa zal grondig gerenoveerd en uitgebreid worden tot een hedendaagse 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. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de grondpositie en een bestaand gebouw verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 1 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Sorghuys Tilburg BV in opdracht van Aedifica, die een budget van ca. 3 miljoen € voorziet voor de werken. De totale investering van Aedifica (met inbegrip van de werken) zal op termijn dus ca. 4 miljoen € bedragen. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De zorgresidentie zal worden uitgebaat door Blueprint Group in samenwerking met Boeiend Huys, 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.

— Acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland

Eind augustus 2018 heeft Aedifica vier zorgvastgoedsites in Duitsland verworven naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 4 juni 2018. Voor een beschrijving van de verworven sites kan de lezer sectie 2.1.2 hierboven raadplegen. De koopprijs werd betaald en Aedifica NV heeft de eigendom van de sites verworven. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen.

Toelichting 50: Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

(x 1.000 €)	2018	2017
Nettoresultaat	63.357	57.040
Afschrijvingen	798	678
Waardeverminderingen	55	28
Andere niet-geldelijke kosten	4.702	-4.775
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-790	-1.485
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.696	-9.434
Afrondingsverschil	-1	1
Gecorrigeerd resultaat	55.425	42.053
Noemer° (in aandelen)	18.200.829	15.323.388
GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL° (in € per aandeel)	3,05	2,74

° Rekening houdend met het recht op dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

Toelichting 51: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint-ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 114 en 165 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Venootschappen. Voor de dochterondernemingen die vorig jaar al aanwezig waren (Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Asset Management GmbH, Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS, Aedifica Luxemburg III SCS, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SCS, Aedifica Nederland BV, VSP NV, VSP Kasterlee NV, Het Seniorenhof NV, Compagnie Immobilière Beerzelhof NV, Avorum NV, Coham NV, Residentie Sorgvliet BVBA en WZC Arcadia BVBA), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2017.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV°	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100
Aedifica Invest Brugge NV°	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100
Immobe NV°	België	Dochtervennootschap	0697.566.095	100
Aedifica Asset Management GmbH°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB100562	100
Aedifica Project Management GmbH°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB111389	100
Schloss Bensberg Management GmbH°°°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB47122	100
Aedifica Residenzen Nord GmbH°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB110850	94
Aedifica Luxemburg I SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B128048	94
Aedifica Luxemburg II SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B139725	94
Aedifica Luxemburg III SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B143704	94
Aedifica Luxemburg IV SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117441	94
Aedifica Luxemburg V SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117445	94
Aedifica Luxemburg VI SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B132154	94
Aedifica Nederland BV°°°°	Nederland	Dochtervennootschap	65422082	100
VSP NV°	België	Dochtervennootschap	0425.057.859	100
VSP Kasterlee NV°	België	Dochtervennootschap	0877.687.276	100
Het Seniorenhof NV°	België	Dochtervennootschap	0434.691.543	100
Compagnie Immobilière Beerzelhof NV°	België	Dochtervennootschap	0475.364.039	100
Avorum NV°	België	Dochtervennootschap	0870.199.371	100
Coham NV°	België	Dochtervennootschap	0456.236.332	100
Residentie Sorgvliet BVBA°	België	Dochtervennootschap	0470.494.639	100
WZC Arcadia BVBA°	België	Dochtervennootschap	0554.950.658	100
Dujofin BVBA°	België	Dochtervennootschap	0446.022.925	100

° Gevestigd Belliardstraat 40 te 1040 Brussel (België).

°° Gevestigd Mainzer Landstr. 46 te 60325 Frankfurt am Main (Duitsland).

°°° Gevestigd rue Guillaume J. Kroll 7 te 1882 Luxemburg (Luxemburg).

°°°° Gevestigd Herengracht 466 te 1017 CA Amsterdam (Nederland).

°°°°° Gevestigd Im Schloßpark 10 te 51429 Bergisch-Gladbach (Duitsland).

Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu

(x 1.000 €)	2018	2017
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	824.996	682.083
Aanpassingen	-43.547	-43.006
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	781.449	639.077
Totaal activa	1.766.643	1.570.122
Aanpassingen	-1.692	-2.707
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.764.951	1.567.415
Schuldgraad (in %)	44,3%	40,8%
STATUTAIRE UITKERINGSRATIO		
Gecorrigeerd statutair resultaat	55.425	42.053
Voorgesteld dividend	45.502	34.478
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	82%	82%

Verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel activageheel vormen

Zie "Risicofactoren", sectie 1.4 van het jaarlijks financieel verslag 2017/2018.

Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Winssinger & Vennoten NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, IP Belgium BVBA, CBRE GmbH en DTZ Zadelhoff VOF.

Toelichting 53: Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	2018	2017
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	38	37
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	191	78
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennoetschappen (Aedifica NV)	15	18
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.) (Aedifica NV)	26	34
Belastingadviesopdrachten	7	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
TOTAAL	277	167

Toelichting 54: Uitgestelde belastingen

De op de balans geboekte uitgestelde belastingen zijn te wijten aan de acquisities van vastgoedbeleggingen in het buitenland.

Ze vloeien voort uit het tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van de gebouwen in kwestie.

De bewegingen van uitgestelde belastingen zien eruit als volgt (zie ook toelichting 24):

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2016	676	-2.881
Herkomsten	446	47
Afwikkelingen	-532	-1.502
Wijzigingen in de consolidatiekring	618	30
BOEKWAARDE OP 30/06/2017	1.208	-4.306

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2017	1.208	-4.306
Herkomsten	699	350
Afwikkelingen	-2.225	-1.338
Wijzigingen in de consolidatiekring	318	-917
BOEKWAARDE OP 30/06/2018	0	-6.211

Toelichting 55: Reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen van de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2018
Vastgoedbeleggingen	-	-	1.736.463	1.736.463
Activa bestemd voor verkoop	-	-	4.070	4.070
Financiële vaste activa	-	1.888	-	1.888
Handelsvorderingen	-	7.518	-	7.518
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	446	-	446
Kas en kasequivalenten	10.589	-	-	10.589
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-723.793	-	-716.927
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-37.599	-	-37.599
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-22.830	-	-22.830
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-28.485	-	-28.485

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2017
Vastgoedbeleggingen	-	-	1.540.409	1.540.409
Activa bestemd voor verkoop	-	-	4.440	4.440
Financiële vaste activa	-	2.959	-	2.959
Handelsvorderingen	-	6.718	-	6.718
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	1.679	-	1.679
Kas en kasequivalenten	8.135	-	-	8.135
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-587.961	-	-579.438
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-37.933	-	-37.933
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-34.524	-	-34.524
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-20.252	-	-20.252

In bovenstaande tabel is de reële waarde van indekkingsinstrumenten opgenomen in de lijnen “financiële vaste activa” en “andere langlopende financiële verplichtingen”, zoals opgedeeld in toelichting 32.

Toelichting 56: Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS, Aedifica Luxemburg III SCS, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SCS en Aedifica Residenzen Nord GmbH in handen van derden (6% van het kapitaal) over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn "I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere" (zie toelichtingen 32 en 47).

Toelichting 57: Alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM)

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

Toelichting 57.1: Vastgoedbeleggingen

De volgende maatstaven zijn 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 definities van deze begrippen kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Ze worden als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2018	2017
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.701.280	1.523.235
+ Projectontwikkelingen	35.183	17.174
Vastgoedbeleggingen	1.736.463	1.540.409
+ Activa bestemd voor verkoop	4.070	4.440
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.740.533	1.544.849
- Projectontwikkelingen	-35.183	-17.174
Afrondingsverschil	0	0
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	1.705.350	1.527.675

Toelichting 57.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

De nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* zijn een prestatemaatstaf 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 €)	2018	2017
Huurinkomsten	91.677	78.983
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-26.957	-15.763
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	64.720	63.220

Toelichting 57.3: Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

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

De operationele marge* en de exploitatiemarge* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van die begrippen om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat. De definitie van deze begrippen kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Ze worden berekend zoals in de tabel hieronder staat aangegeven.

30 juni 2018

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	76.454	10.489	4.916	0	-182	91.677
Nettohuurresultaat (b)	76.446	10.429	4.904	0	-182	91.597
Vastgoedresultaat (c)	76.349	9.605	4.924	0	-182	90.696
Operationeel vastgoedresultaat (d)	75.057	6.321	4.879	0	-182	86.075
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	74.923	6.295	4.845	-8.788	0	77.275
Operationele marge* (d)/(b)						94%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						84%
Operationele kosten* (e)-(b)						14.322

30 juni 2017

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
Nettohuurresultaat (b)	63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
Vastgoedresultaat (c)	63.900	10.155	4.200	0	-197	78.058
Operationeel vastgoedresultaat (d)	63.062	7.029	4.161	0	-197	74.055
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	63.206	6.981	4.161	-8.571	0	65.777
Operationele marge* (d)/(b)						94%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						83%
Operationele kosten* (e)-(b)						13.158

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

Toelichting 57.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*

Het financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening. De definitie van dit begrip kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2018	2017
XX. Financiële opbrengsten	554	155
XXI. Netto-interestkosten	-14.321	-15.365
XXII. Andere financiële kosten	-1.552	-1.328
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-15.319	-16.538

Toelichting 57.5: Rentevoet

De gemiddelde effectieve rentevoet* en de gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Respectievelijk staan ze voor de geannualiseerde netto-interestlasten (na of vóór activering van tussentijdse interesten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld. De definitie van deze begrippen kan verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden. Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2018	2017
XXI. Netto-interestkosten	-14.321	-15.365
Tussentijdse interesten	482	322
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-14.125	-15.365
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde tussentijdse interesten (b)	-14.600	-15.687
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	697.832	662.008
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	2,0%	2,3%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering van tussentijdse interesten* (b)/(c)	2,1%	2,3%

Toelichting 57.6: Eigen vermogen en nettoactiefwaarde per aandeel

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	941.647	888.039
- Effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	0	-34.478
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2016/2017	941.647	853.561
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	35.439	34.055
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	977.086	887.616

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

Toelichting 57.7: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

- De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. In het geval van Aedifica stemt de EPRA Earnings* perfect overeen met het resultaat vóór variaties in reële waarde, die de Vennootschap vroeger in haar financiële communicatie gebruikte. De EPRA Earnings* wordt berekend in toelichting 26 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).
- De EPRA NAV* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het staat voor de post "totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap" na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NAV* wordt berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.
- De EPRA 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 moedervernootschap" na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NNAV* wordt berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.
- De EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* en de EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* zijn twee prestatie maatstaven die niet gedefinieerd zijn door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van deze begrippen om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen. Het zijn globalisaties van de operationele kosten zoals door de EPRA wordt aanbevolen. De EPRA Cost Ratios* worden berekend in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 58: Bedrijfscombinaties

Over de loop van het boekjaar 2017/2018 heeft de Groep de volgende bedrijfscombinatie uitgevoerd:

- Op 2 maart 2018 heeft Aedifica NV 100% van de aandelen verworven van Schloss Bensberg Management GmbH, dat een assistentiewoningcomplex bestemd voor senioren uitbaat in Duitsland.

Informatie met betrekking tot de netto verworven activa, de goodwill en hun vergoeding wordt in de tabel hieronder verschaft:

(x 1.000 €)	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	8
Andere materiële vaste activa	49
Handelsvorderingen	82
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3
Kas en kasequivalenten	340
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-621
Overlopende rekeningen	-5
Netto verworven activa	-144
Goodwill (zie toelichting 27)	335
Vergoeding	191
waarvan geldmiddelen vergoeding	191

1.7 Verslag van de commissaris



Ernst & Young
België vzw
Boulevard de la Woluwe
62
1200 Brussels
Belgium

Tel: +32 (0)2 734 91 44
Fax: +32 (0)2 734 91 55
www.ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2018

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Aedifica NV (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 30 juni 2018, de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar dat afgesloten werd op 30 juni 2018 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 27 oktober 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 30 juni 2020. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV, die de geconsolideerde balans op 30 juni 2018 omvat, alsook, de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balans totaal van € 1.766.643 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 71.855 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 30 juni 2018 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van

toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

De informatie op deze pagina is bedoeld als aanvulling op de informatie op de website van Ernst & Young Global Limited ("EYGL"). EYGL is een lid van de EY-organisatie. EYGL is een lid van de EY-organisatie. EYGL is een lid van de EY-organisatie.

Ernst & Young Global Limited is een lid van de EY-organisatie.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en de relevante formulieren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

+ Beschrijving van het punt en het auditrisico

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (28%) van de activa van de Vennootschap.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gevalueerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verduidelijkingsniveau, toekomstige bezettingsgraad, ...). Om deze redenen is de waardering van vastgoedbeleggingen een kernpunt van onze controle.

+ Samenvatting van de uitvoerde controleprocedures:

De vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsoverlagen van deze externe deskundigen gevalueerd. Specifiek hebben we

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste gegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen gevalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (de belangrijkste zijnde verduidelijkingsniveau, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Ten slotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 29 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

+ Beschrijving van het punt en het auditrisico

Aedifica heeft renteswaps (IRS) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat en/of het eigen vermogen. In overeenstemming met de IAS 39 norm "Financiële instrumenten - opname en waardering" worden deze derivaten immers gevalueerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening behalve voor het deel van de IRS, waarvoor de Groep "hedge accounting" ("cash-flow hedging") toepast, dewelke toelooft dat het merendeel van de reële waarde-wijzigingen kan worden opgenomen onder de rubriek CuI van het eigen vermogen ("Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"), met controletaks op ligt in de waardering van deze derivaten en bij de toepassing van de "hedge accounting". Om deze redenen is dit een kernpunt van onze controle.

• **Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:**

- We hebben de nette waarde van de derivaten vergeleken met de waardenlijzen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en betekenissen in dit verband beoordeeld.
- Voor de correcte toepassing van de "hedge accounting" hebben we de effectiviteitsbeits van de externe expert, die door de Vennootschap werd ingezet, beoordeeld en we hebben het volume van de derivaten waarvoor "hedge accounting" toegepast wordt, vergeleken met het volume van de schulden tegen een variabele rentevoet geprojecteerd voor de komende jaren, om tenende eventuele aftekkingsoverschrijdingen te identificeren, die de toepassing van "hedge accounting" in gevaar kunnen brengen.

Tevens hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in bijlage 13 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouwe beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in bijlage van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, evenals voor het systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten. In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aanpakmethoden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de

continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realisist/n alternatief heeft dat te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitvoeren van een commissaal verslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

Verslag van de commissaris van 5 september 2018 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2018 (overvolg)

- + Het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Verenootschap en van de Groep;
- + Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- + Het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Verenootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Verenootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- + Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde

Jaarrekening, en of deze Jaarrekening, de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en onder andere over de geplande reikwijdte en -timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep, in die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We vertrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante onafhankelijkheidsverklaring inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische zijkomende norm (Hierzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, althoek verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overnemen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Recepten 2017/2018 p. 13
- Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2018 p. 46-50
- EPRA p.67-73

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden, verder drukken wij geen zekering uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfshandelenveroor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap en de Groep.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het audit comité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 5 september 2018

Eind & Young Bedrijfsrevisoren BVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*
Vernoot
* Handeiert in naam van een BVBA

0180038

2. Verkorte statutaire jaarrekening 2017/2018

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen.

De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet (www.aedifica.eu) of op aanvraag op de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening gegeven.

Verkorte statutaire resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2018	2017
I. Huurinkomsten	65.806	61.108
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-83	-53
Nettohuurresultaat	65.723	61.055
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	84	38
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.001	2.211
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.001	-2.211
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-893	-917
Vastgoedresultaat	64.914	60.176
IX. Technische kosten	-1.400	-1.244
X. Commerciële kosten	-539	-567
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-136	-165
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.051	-937
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.122	-927
Vastgoedkosten	-4.248	-3.840
Operationeel vastgoedresultaat	60.666	56.336
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-9.560	-7.732
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	561	1.860
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	51.667	50.464
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	790	1.485
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.696	9.434
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-1.056	-1.211
Operationeel resultaat	64.097	60.172
XX. Financiële opbrengsten	17.438	7.561
XXI. Netto-interestkosten	-13.453	-14.323
XXII. Andere financiële kosten	-1.450	-1.212
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.344	6.075
Financieel resultaat	1.191	-1.899
Resultaat voor belastingen	65.288	58.273
XXIV. Vennootschapsbelasting	-1.931	-1.233
XXV. Exit taks	0	0
Belastingen	-1.931	-1.233
Nettoresultaat	63.357	57.040
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,52	3,74
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,52	3,74

Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2018	2017
I. Nettoresultaat	63.357	57.040
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	-870	7.276
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting (zie toelichting 33.3.)	831	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	63.318	64.316

Verkorte statutaire balans

ACTIVA Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2018	2017
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	292	221
C. Vastgoedbeleggingen	1.211.384	1.145.673
D. Andere materiële vaste activa	2.535	1.611
E. Financiële vaste activa	429.305	313.629
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Totaal vaste activa	1.645.372	1.462.990
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	4.070	4.440
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	4.818	4.444
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.619	19.314
F. Kas en kasequivalenten	5.350	3.087
G. Overlopende rekeningen	480	763
Totaal vlottende activa	27.337	32.048
TOTAAL ACTIVA	1.672.709	1.495.038

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2018	2017
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	465.126	459.231
B. Uitgiftepremies	297.569	287.194
C. Reserves	97.333	74.810
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	137.099	126.720
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-23.129	-24.415
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	-16.418
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-17.659	-23.712
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-996	-213
m. Andere reserves	-1.957	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	20.411	12.848
D. Nettoresultaat van het boekjaar	63.357	57.040
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	923.385	878.275
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	665.713	525.520
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	33.209	33.787
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	33.209	33.787
b. Andere	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.190	3.051
Totaal langlopende verplichtingen	702.112	562.358
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	20.058	31.754
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	141	206
b. Andere	24.221	18.513
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	2.792	3.932
Totaal kortlopende verplichtingen	47.212	54.405
TOTAAL VERPLICHTINGEN	749.324	616.763
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.672.709	1.495.038

Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	2016	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af- rondings- verschil	2017
Kapitaal	364.467	90.002	4.762	0	0	0	0	459.231
Uitgiftepremies	155.509	124.437	7.248	0	0	0	0	287.194
Reserves	56.986	0	0	0	7.276	10.548	0	74.810
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	107.923	0	0	0	0	18.797	0	126.720
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-20.032	0	0	0	0	-4.382	-1	-24.415
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-23.560	0	0	0	7.276	-135	1	-16.418
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-18.256	0	0	0	0	-5.456	0	-23.712
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	110	0	0	0	0	-324	1	-213
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	10.801	0	0	0	0	2.048	-1	12.848
Resultaat van het boekjaar	40.341	0	0	0	57.040	-40.341	0	57.040
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	617.303	214.439	12.010	0	64.316	-29.793	0	878.275

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2017	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af- rondings- verschil	2018
Kapitaal	459.231	0	5.895	0	0	0	0	465.126
Uitgiftepremies	287.194	0	10.376	0	0	0	-1	297.569
Reserves	74.810	0	0	0	-40	22.562	1	97.333
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	126.720	0	0	0	0	8.893	1.486	137.099
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-24.415	0	0	0	0	815	470	-23.130
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-16.418	0	0	0	-40	22	0	-16.436
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-23.712	0	0	0	0	6.053	0	-17.659
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-213	0	0	0	0	-783	0	-996
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	-1.955	-1.955
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	12.848	0	0	0	0	7.562	0	20.410
Resultaat van het boekjaar	57.040	0	0	0	63.357	-57.040	0	63.357
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	878.275	0	16.271	0	63.317	-34.478	0	923.385

Verkorte statutaire resultaatverwerking

VOORGESTELDE VERWERKING	2018	2017
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
A. Nettoresultaat	63.357	57.040
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	12.345	15.000
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	14.203	7.408
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	790	1.485
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-2.563	815
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-11	0
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	22
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-1.332	0
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	6.053
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-698	-783
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	1.957	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	44.340	33.642
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	1.162	836
Over te dragen resultaat	5.509	7.562
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (x 1.000 €)	2018	2017
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	465.126	459.231
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	297.569	287.194
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	152.092	135.613
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.692	-23.600
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-16.447	-16.396
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-18.991	-17.659
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
Wettelijke reserve (+)	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	853.657	824.383
Nettoactief	923.385	878.275
Dividenduitkering	-45.502	-34.478
Nettoactief na uitkering	877.883	843.797
Resterende marge na uitkering	24.226	19.414

Permanente documenten

1. Algemene inlichtingen

1.1 Maatschappelijke benaming (Artikel 1 van de statuten)

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming “AEDIFICA”.

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (“OGVV”), onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “Wet”) alsook aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het “Koninklijk Besluit”) (hierna samen “de GVV-wetgeving”).

De maatschappelijke benaming van de Vennootschap en het geheel van de documenten die van haar uitgaan, bevatten de vermelding “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “openbare GVV naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht” of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De Vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van het artikel 438 van het Wetboek der Vennootschappen.

1.2 Maatschappelijke zetel – Administratieve zetel (Artikel 2 van de statuten)

De maatschappelijke en administratieve zetel is gevestigd te 1040 Brussel, Belliardstraat 40.

De zetel kan worden overgebracht naar eender welke andere plaats in België mits naleving van de taalwetten in administratieve zaken bij louter besluit van de raad van bestuur, dewelke alle bevoegdheden heeft om de statutenwijziging die daaruit voortvloeit authentiek te laten vaststellen.

De Vennootschap kan bij louter besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten, voor zover haar centrale administratie in België blijft behouden.

1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroof NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061.

Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA. Op 17 oktober 2014 werd Aedifica als GVV erkend door de FSMA.

1.4 Ondernemingsnummer

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501.

1.5 Duur (Artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6 Doel van de Vennootschap (Artikel 3 van de statuten)

De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de wet van 12 mei 2014 (onder vastgoed wordt verstaan, het “vastgoed” in de zin van de GVV-wetgeving);
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;

- (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of
- (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in artikel 4 van de wet van 12 mei 2014, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op vastgoed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV-wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

1.7 Verbodsbepalingen (Artikel 4 van de statuten)

De Vennootschap mag niet:

- optreden als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een vereniging voor vaste opnemings- of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervenootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

1.8 Boekjaar (Artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar begint op **1 juli** van elk jaar en eindigt op **30 juni** van het volgende jaar. Aan het eind van elk boekjaar worden de boeken afgesloten en stelt de raad van bestuur de jaarrekening op. De jaarrekening bestaat uit de balans, de resultatenrekening en de bijlage die één geheel vormen.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap die de geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en het verslag van de commissaris bevatten, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld, conform de bepalingen die toepasselijk zijn op emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap en de jaarrekeningen worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

1.9 Algemene vergaderingen (Artikel 19 en 20 van de statuten)

De gewone algemene vergadering wordt gehouden op de **vierde vrijdag van de maand oktober om 15 uur**.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op het zelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag. De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping. De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur. Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vVnnootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indien met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van Vennootschappen opgesteld en medegedeeld.

1.10 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvb, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, vennoot, gevestigd in 2 De Kleetlaan te 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de Vennootschap.

De erkende commissaris werd voor drie jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 27 oktober 2017 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 38.000 € excl. BTW per jaar.

1.11 Waarderingsdeskundige

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door vijf onafhankelijke waarderingsdeskundigen, namelijk:

- Winssinger & Vennoten NV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Christophe Ackermans, met zetel te Koningsstraat 197 te 1000 Brussel;
- Deloitte Consulting & Advisory CVBA, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Frédéric Sohet en mevrouw Patricia Lanoije, met zetel te Luchthaven Nationaal 1 J te 1930 Zaventem;
- IP Belgium BVBA, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Benoit Forgeur, met zetel te Avenue Zénobe Gramme 30 te 1300 Waver;
- CBRE GmbH, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Sandro Höselbarth en de heer Tim Schulte, met zetel te Hausvogteiplatz 10 te 10117 Berlijn;
- DTZ Zadelhoff VOF, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Paul Smolenaers en de heer Fabian Pouwelse, met zetel te Gustav Mahlerlaan 362-364 te 1082 ME Amsterdam.

Conform de GVV-wetgeving schatten de waarderingsdeskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ("reële waarde") van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

Sinds 1 januari 2011 wordt de bezoldiging van de waarderingsdeskundigen exclusief BTW bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

- Enerzijds de kapitalisatie van de markthuurwaarde met een correctie voor zowel inkomstenschommelingen ten opzichte van deze marktreferentie als andere lasten of kosten die moeten worden voorzien voor de blijvende exploitatie van vastgoed.
- Anderzijds een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interessen op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.

- Die evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen.
- De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

1.12 Financiële dienst

Aedifica heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met de volgende twee banken:

- Bank Degroof Petercam NV, gelegen te Guimardstraat 18 te 1040 Brussel ("Main paying agent" en neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering);
- KBC Bank NV, gelegen te Havenlaan 2 te 1080 Brussel (neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering).

De bezoldiging van de financiële dienst is bijna volledig gebaseerd op het bedrag van het uitgekeerde dividend. Dat bedroeg 58 k€ voor het boekjaar 2017/2018 (70 k€ voor het boekjaar 2016/2017).

1.13 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de Vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website www.aedifica.eu.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Aedifica worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en de herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen voor de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Die oproepingen en alle andere documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen kunnen gelijktijdig worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de Aedifica-groep zijn beschikbaar op de website www.aedifica.be. De verslagen van de commissaris en van de waarderingsdeskundigen zijn eveneens beschikbaar in het jaarverslag dat op de website www.aedifica.eu kan worden geraadpleegd. Gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de Vennootschap of op de website www.aedifica.eu:

- de oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- de historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de twee boekjaren die aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

1.14 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV's in het algemeen en van de residentiële GVV's in het bijzonder kan het Aedifica-aandeel een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.15 Door verwijzing opgenomen historische financiële informatie

De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde jaarrekeningen – en een verkorte versie van de statutaire jaarrekeningen – het geconsolideerd beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de deskundige omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, informatie betreffende verbonden partijen, en de historische informatie betreffende de dochterondernemingen van Aedifica voor de boekjaren 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016 en 2016/2017 worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website (www.aedifica.eu) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikelen 558 en 560 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 533ter en 540 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.aedifica.eu) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica

Zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

1.19 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica

Ter vervollediging van sectie 1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica getekend door haar beursintroductie op 23 oktober 2006 (zie "Aedifica op de beurs", sectie 1) en door de talrijke acquisities die de Groep sinds haar oprichting heeft uitgevoerd (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen) en die geleid hebben tot een vastgoedportefeuille van ca. 1,7 miljard €.

1.20 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal.

2. Verklaringen

Verantwoordelijke personen (koninklijk besluit 14 november 2007)

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

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Informatie van derden

Aedifica NV verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de waarderingsdeskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Aedifica NV op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden.

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van Aedifica NV en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het directiecomité

De raad van bestuur van de Vennootschap verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening, met uitzondering van wat hierna volgt:
 - Mevrouw Laurence Gacoin was mede-vennoot en mede-zaakvoerder van de BVBA Fides CapMan. Die vennootschap werd op 7 mei 2015 vrijwillig ontbonden en vereffend;
- met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de Vennootschap en de uitvoerende bestuurder(s) en met de overige leden van het directiecomité wel een (management)overeenkomst die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- dat noch de bestuurders, noch leden van het directiecomité aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van de heer Stefaan Gielens (7.387 aandelen), mevrouw Laurence Gacoin (937 aandelen), mevrouw Sarah Everaert (929 aandelen), de heer Charles-Antoine van Aelst (528 aandelen), de heer Sven Bogaerts (530 aandelen) en mevrouw Adeline Simont (2.163 aandelen in onverdeeldheid, in naakte eigendom en in het kader van een discretionair beheermandaat);
- dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van de Vennootschap werd toegekend;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders en/of de leden van het directiecomité.

3. Maatschappelijk kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Jacobs Hotel Company"	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Oude Burg Company"	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal van het bedrag van de meerwaarde van de herevaluatie en van de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		10.177.714,36	12.001
23 maart 2006	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Sablon-Résidence de l'Europe"	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Bertimo"	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Le Manoir"	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Olphi"	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Services et Promotion de la Vallée (SPV)"	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Emmane"	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Ixelinvest"	219,06	72
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Imfina"	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van de naamloze vennootschap "Immobo"	908.000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	10.915.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 augustus 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Financière Wavrienne"	5.400.000,00	5.400
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "Château Chenois"	123.743,15	14.377
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Medimmo"	1.000.000,00	2.301
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Cledixa"	74.417,64	199
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Société de Transport et du Commerce en Afrique"	62.000,00	1.247
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "Hôtel Central & Café Central"	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 september 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48.556.142,06	2.327.825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat en Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 oktober 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 et 272, Platanen 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 april 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Legrand CPI"	337.092,73	57.879
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juni 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Alcasena"	2.704.128,00	342.832
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Feninvest"	1.862.497,95	44.229
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Résidence du Golf"	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Famifamenne"	2.215.000,00	50.387
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Rouimmo"	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freesias)	4.950.000,00	129.110

		114.343.817,92	4.708.157
30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen "Carbon", "Eburon", "Hotel Ecu" en "Eurotel"	11.239.125,00	273.831
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Carlinvest"	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juni 2011	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "IDM A"	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 oktober 2011	Inbreng in natura van de aandelen van de naamloze vennootschap "SIRACAM"	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juli 2012	Gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "S.I.F.I. LOUISE"	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juni 2013	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap "Terinvest"	10.398,81	8.622
	Fusie door overneming van de gewone commanditaire vennootschap "Kasteelhof-Futuro"	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Tienen)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117
24 november 2014	Keuzedividend	5.763.329,48	218.409
		276.214.813,00	10.467.526
4 december 2014	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "La Réserve Invest"	12.061.512,94	457.087
		288.276.325,94	10.924.613
29 juni 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	82.364.664,56	3.121.318
		370.640.990,50	14.045.931
2 oktober 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Opwijk)	523.955,84	19.856
		371.164.946,34	14.065.787
17 december 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		373.913.286,80	14.169.939
24 maart 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		374.496.272,11	14.192.032
2 december 2016	Keuzedividend	3.237.042,22	122.672
		377.733.314,33	14.314.704
8 december 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		379.473.641,45	14.380.656
28 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	94.868.410,37	3.595.164
		474.342.051,82	17.975.820
7 juni 2018	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Smakt en Velp)	5.937.488,85	225.009
		480.279.540,67	18.200.829

1 Aandelen zonder nominale waarde.

2 Deze aandelen werden op 7 juni 2018 genoteerd en geven recht op een dividend voor het volledige boekjaar 2017/2018. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

4. Uittreksels uit de statuten

4.1 Onderschreven en volgestort kapitaal (Artikel 6.1 van de statuten)

Het kapitaal is vastgesteld op vierhonderdtachtig miljoen tweehonderdnegeenzeventigduizend vijfhonderdveertig euro zevenenzestig cent (480.279.540,67 €). Het is vertegenwoordigd door achttien miljoen tweehonderdveertig achthonderdnegeentwintig (18.200.829) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/18.200.829^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen. Deze aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.

4.2 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen (Artikel 6.2 van de statuten)

De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven door aankoop of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 16 april 2018, is het de Raad van Bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien procent (10%) ten opzichte van de vermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 16 april 2018.

De Vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden vastgesteld door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen. De toelatingen daarvoor vermeld zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochtervennootschappen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervennootschap door haar dochtervennootschappen.

4.3 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren conform de toepasselijke reglementering, met name het Wetboek van vennootschappen en de GVV-wetgeving.

(a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4., en zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de artikels 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders uitsluitend beperkt of opgeheven worden mits er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in de GVV-wetgeving:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd;
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Zonder afbreuk aan de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht niet te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

(b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen moeten, conform de GVV-wetgeving de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de Vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2° (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzondere verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

- 3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van de kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden; en
- 4° het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.
- Die bepaling is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

4.4 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

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

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

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

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

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

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de Raad van Bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van een gemengde inbreng, of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Wanneer de kapitaalverhogingen uitgevoerd in het kader van deze toelatingen een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag van deze premie, na aftrek van de eventuele kosten, geaffecteerd worden aan een onbeschikbare rekening "Uitgiftepremies", die zoals het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken, en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor kapitaalverminderingen.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, met inbegrip van dat ten voordele van bepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of een van haar dochtervennootschappen zijn, mits er een onherleidbaar toewijzingsrecht werd verleend aan de aandeelhouders die bij de toewijzing van de nieuwe effecten reeds bestaan. Dat onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden die de GVV-wetgeving en artikel 6.3 (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft niet te worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, conform artikel 6.3 (a) van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden conform de voorwaarden van de GVV-wetgeving en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

4.5 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Conform de GVV-wetgeving zijn de bepalingen van artikel 6.3 (b) mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen.

4.6 Kapitaalvermindering (Artikel 6.6 van de statuten)

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

4.7 Aard van de aandelen (Artikel 8 van de statuten)

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder en binnen de door de wet voorziene grenzen.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de Vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. Elke aandeelhouder kan kennis nemen van het register met betrekking tot zijn aandelen.

4.8 Andere effecten (Artikel 9 van de statuten)

De Vennootschap mag de effecten bedoeld in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen uitgeven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wetgeving.

4.9 Aangifte en openbaarheid van belangrijke deelnemingen (Artikel 10 van de statuten)

Iedere aandeelhouder moet aan de Vennootschap en aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten mededelen dat hij effecten die stemrecht verlenen, stemrechten of gelijkaardige financiële instrumenten van de Vennootschap bezit, conform de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen. De drempels waarvan het overschrijden (zowel opwaarts als neerwaarts) aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting in het kader van de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op 5% en veelvoud van 5% van het totaal aantal bestaande stemrechten. Zonder afbreuk te doen aan het artikel 545 van het Wetboek van Vennootschappen kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven dat hij ze in zijn bezit heeft.

4.10 Bijeenroeping (Artikel 20 van de statuten)

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur.

Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van Vennootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van Vennootschappen opgesteld en medegedeeld.

4.11 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 21 van de statuten)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun bedoeling aan de Vennootschap kenbaar maken via een gewone brief, fax of e-mail die uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering wordt verstuurd. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder, waaruit, blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Dat attest moet worden neergelegd op de plaatsen die in de oproepingsbrieven zijn vermeld, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

4.12 Vertegenwoordiging (Artikel 22 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is. De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de afwijkingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet. De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op. De volmacht moet door de aandeelhouder ondertekend zijn. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet via een gewone brief, fax of e-mail gebeuren, conform de modaliteiten die de raad van bestuur in de oproeping vaststelt. De volmacht moet uiterlijk op de zesde dag voor de vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de plaats die in de oproeping is aangegeven. De lastgever en de gevolmachtigde moeten zich voor de rest naar de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen schikken. De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

4.13 Stemming per brief (Artikel 23 van de statuten)

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de Vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Het formulier moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering bij de Vennootschap aankomen.

4.14 Bureau (Artikel 24 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de gedelegeerd bestuurder of door één van de gedelegeerde bestuurders of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

4.15 Aantal stemmen (Artikel 25 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

4.16 Beraadslaging (Artikel 26 van de statuten)

Geen enkele vergadering kan geldig beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda voorkomen.

De algemene vergadering kan op geldige wijze beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behoudens in gevallen waarin door het Wetboek van Vennootschappen een aanwezigheidsquorum wordt vereist.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen van de statuten als minstens de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet aan deze voorwaarde voldaan is, is een nieuwe bijeenroeping nodig en de tweede vergadering zal beraadslagen en besluiten op geldige wijze, ongeacht het aandeel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen, geldig beraadslagen.

Tenzij een wettelijke bepaling anders voorschrijft, worden alle beslissingen genomen door de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Beslissingen in verband met de goedkeuring van de jaarrekeningen van de Vennootschap en de kwijting aan de bestuurders en commissaris(sen) worden bij meerderheid van stemmen aangenomen.

Zonder afbreuk te doen aan uitzonderingen die het Wetboek van Vennootschappen voorziet, vereist een statutenwijziging een stemming met een driekwart meerderheid van stemmen. Stemmen gebeurt bij handopsteking of door naamroeping tenzij de algemene vergadering er bij eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist.

4.17 Notulen (Artikel 27 van de statuten)

De Vennootschap keert aan zijn aandeelhouders, binnen de grenzen toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wetgeving, een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform artikel 13 van het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

4.18 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De Vennootschap keert aan zijn aandeelhouders een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

4.19 Voorschotten op dividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen.

4.20 Ontbinding - vereffening

ARTIKEL 31 - VERLIES VAN KAPITAAL.

Indien het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 32 - BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS.

Bij ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering of bij gebreke van een dergelijke benoeming door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars slechts in hun functie na bevestiging van hun benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffenaars beschikken te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, verleend door de bepalingen van artikel 186 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 33 - UITKERING.

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening wordt het netto-actief bij voorkeur aangewend om het volgestorte, niet afgeloste bedrag van de aandelen terug te betalen in contanten dan wel in effecten.

Het saldo wordt verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap in verhouding tot hun deelname.

4.22 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op www.aedifica.eu) en het hoofdstuk "Corporate Governance verklaring" van dit jaarlijks financieel verslag.

ARTIKEL 11 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR.

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. Die raad bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de Vennootschap. Minstens drie bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijk bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van dit artikel en de van toepassing zijnde regelgeving. Dat recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

Onverminderd de overgangsbepalingen van de GVV-wetgeving, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen.

De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een ander, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, is het mandaat van de bestuurders onbezoldigd.

De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimetervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

ARTIKEL 12 - VOORZITTERSCHAP - BERAADSLAGINGEN.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter en komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferencing, telefoon of internetconferentie zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen. De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren door eenvoudige brief, door fax of via e-mail. De vergaderingen worden gehouden op de in de oproepingen vermelde plaats.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan zelfs per brief, fax of via e-mail een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn. Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de raad doorslaggevend. Bij afwezigheid van de voorzitter is de stem van de oudste bestuurder doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering of bij zijn ontstentenis door twee bestuurders. De volmachten worden eraan gehecht. De leden van de raad van bestuur kunnen op deze notulen hun uitlatingen en opmerkingen laten aanbrengen indien ze menen zich van hun verantwoordelijkheid te moeten kwijten onverminderd de toepassing van artikelen 527 en 528 van het Wetboek van Vennootschappen. Afschriften of uittreksels van die notulen worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn ontstentenis, door twee bestuurders.

Volgens artikel 521 alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de besluiten van de raad van bestuur in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap zulks vereisen, worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekeningen en de aanwending van het toegestane kapitaal.

ARTIKEL 13 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD.

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap met uitzondering van de handelingen die door het Wetboek van Vennootschappen of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur kan aan gelijk welke lasthebber, die niet noodzakelijk een aandeelhouder of bestuurder hoeft te zijn, alle of een deel van zijn bevoegdheden overdragen met het oog op het verwezenlijken van bijzondere en welbepaalde doelstellingen. De raad kan conform de Wet en het Koninklijk Besluit de vergoeding vaststellen van lasthebbers aan wie speciale bevoegdheden zijn overgedragen. De raad van bestuur stelt halfjaarlijkse verslagen op, evenals een ontwerp van jaarverslag. De raad stelt de waarderingsdeskundige(n) aan conform de GVV-wetgeving.

ARTIKEL 14 – ADVISERENDE COMITES

In overeenstemming met de artikelen 522 en 526bis van het Wetboek van Vennootschappen kan de raad van bestuur in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een auditcomité, een benoemings- en vergoedingscomité of een investerings- en desinvesteringscomité.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 15 – DIRECTIECOMITE

De raad van bestuur kan een directiecomité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht. Zonder afbreuk te doen aan de overgangsbepalingen van de GVV-wetgeving, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen. Zij moeten over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

ARTIKEL 16 - EFFECTIEVE LEIDING EN BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT

Onverminderd het recht van de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité, om bijzondere gevolmachtigden aan te duiden voor de taken die hij bepaalt, met uitzondering van bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn voorbehouden door het Wetboek van Vennootschappen en de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten, vertrouwt de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité, de effectieve leiding van de Vennootschap toe aan ten minste twee natuurlijke personen.

Deze personen moeten over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken om die functies uit te oefenen en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Die afgevaardigden zijn belast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap en kunnen de titel van gedelegeerd bestuurder toegewezen krijgen. Zij geven verslag van hun bestuur aan de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité. Zij kunnen bevoegdheden aan bijzondere lasthebbers overdragen.

Deze afgevaardigden wijzen de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst en de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, met de afwikkeling van de door de Vennootschap uitgegeven effecten en met de verkrijgbaarstelling van de informatie die de Vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken. De met de financiële dienst belaste instelling kan te allen tijde geschorst, ingetrokken of vervangen worden door de afgevaardigden van het dagelijks bestuur. Daarmee samenhangende beslissingen worden conform de wettelijke voorschriften op de website van de Vennootschap en via persberichten medegedeeld. De Vennootschap verzekert er zich van dat een dergelijke schorsing/intrekking geen afbreuk zal doen aan de financiële dienst.

ARTIKEL 17 - VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP - ONDERTEKENING VAN AKTEN

De Vennootschap is in al haar handelingen geldig en in rechte vertegenwoordigd, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij door twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen, hetzij één bestuurder en één lid van het directiecomité die gezamenlijk handelen, hetzij binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur door twee personen die het dagelijks bestuur waarnemen en gezamenlijk handelen.

De Vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur, door het directiecomité of door de afgevaardigden belast met het dagelijkse bestuur.

ARTIKEL 18 - CONTROLE

De controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wetgeving.

4.22 Algemene bepalingen

ARTIKEL 34 - KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurd is, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 35 - BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de Vennootschap daar expliciet van afziet.

ARTIKEL 36 - GEMEEN RECHT

De Vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van Vennootschappen, de Wet, het Koninklijk Besluit, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen die ingaan tegen de dwingende bepalingen van deze wetten en besluiten worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

5. GVV

5.1 Algemene definitie

Aedifica is een naamloze vennootschap die voor het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) gekozen heeft.

De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is:

- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- in het leven geroepen door de GVV-wetgeving (wet van 12 mei 2014 en koninklijk besluit van 13 juli 2014);
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden;
- een vennootschap met als uitsluitend hoofddoel:
 - (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
 - (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de wet van 12 mei 2014 (onder vastgoed wordt verstaan, het “vastgoed” in de zin van de GVV-wetgeving);
 - (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
 - (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

De GVV's staan onder controle van de Autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Tussen 8 december 2005 en 17 oktober 2014 had Aedifica het statuut van vastgoedbevak; sinds 17 oktober 2014 heeft de Vennootschap het statuut van GVV.

5.2 Bijzondere reglementeringen

Vastgoedpatrimonium

Artikel 30 van de wet van 12 mei 2014 bepaalt dat een openbare GVV niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa mag beleggen in vastgoed dat één enkel activageheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de GVV's, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten de GVV's bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen, of in technische termen, aan de toepassing van de norm IAS 40. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Bovendien zou IAS 39 (norm met betrekking tot de waardering van indekkingsinstrumenten) grote schommelingen in de (statutaire of geconsolideerde) resultatenrekening of in de (statutaire of geconsolideerde) balans veroorzaken. De IAS-normen 39 en 40

refereren aan de IFRS-norm 13 voor de definitie van "reële waarde". Aedifica gebruikt het boekhoudkundig schema van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014.

Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een waarderingsdeskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

Schulden

De schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen.

Kredieten

Een GVV kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

Fiscaal stelsel

De GVV is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

Vennootschappen die door een GVV werden opgeslorpt, zijn onderworpen aan een verminderde belastingvoet op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves, die vandaag 12,75% bedraagt (12,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 2%), de zogenaamde exit taks (dat is de vennootschapsbelasting die die vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijke regime te verlaten). Die belastingvoet van 12,5% zal vanaf 1 januari 2020 opgetrokken worden tot 15%.

De roerende voorheffing op dividenden die vanaf 1 januari 2017 door Aedifica worden uitgekeerd, bedraagt 15%.

Op grond van de artikelen 89, 90 en 91 uit de wet van 18 december 2016 die op 1 januari 2017 in werking zijn getreden, geldt er een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%) voor GVV's die ten minste 60% van hun vastgoed direct of indirect investeren in onroerend goed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt en uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor zorgenheden en aan gezondheidszorg aangepaste huisvesting. De aandeelhouders van Aedifica genieten dus sinds 1 januari 2017 van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; de modaliteiten van het te leveren bewijs van de hierboven vermelde voorwaarden moeten nog worden vastgelegd in een Koninklijk besluit.

De GVV is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale BeleggingsInstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.

5.3 Institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap ("IGVV")

De institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap ("IGVV") wordt gereguleerd door de wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochtervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het is een niet-genoteerde vennootschap onder gezamenlijke of exclusieve controle van een openbare GVV. Hoewel een IGVV verplicht is om een dividend uit te keren, is ze niet onderworpen aan vereisten inzake diversificatie of schuldratio. Het statuut van institutionele GVV wordt verworven na goedkeuring door de FSMA.

Immob NV, een 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft het statuut van IGVV verkregen met ingang op 1 juli 2018.

Lexicon

1. Definities

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans. De mutatierechten zijn inbegrepen indien ze betaald werden bij de aankoop van het gebouw.

Alternatieve prestatie maatstaf

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

Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

Bevoorrechte informatie

Bevoorrechte informatie over Aedifica is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die nauwkeurig is, waarin met andere woorden melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en die voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis voor de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Aedifica;
- en die, indien ze publiek gemaakt zou zijn, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd indien een redelijke investeerder deze informatie zou kunnen gebruiken als een van de gronden voor zijn investeringsbeslissingen.

Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille). Deze bezettingsgraad bevat dus ook de eenheden die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet kunnen worden verhuurd.

Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen per boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien de methodologie specifiek is voor het segment.

Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden met inbegrip van gewaarborgde huurinkomsten)/Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen). Voor gebouwen met gemeubelde appartementen: Omzet van het boekjaar/(Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + boekwaarde van de meubelen + goodwill).

Contractuele huurgelden

Geïndexeerde huursommen met inbegrip van de gewaarborgde huurinkomsten maar zonder aftrek van aan de huurders verleende huurvrije periodes.

Dividendrendement

Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

Double net

Type contract dat bepaalt dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn, terwijl de andere kosten en risico's ten laste van de uitbater zijn. Dit type contract is courant in Duitsland in de huisvesting voor senioren.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA-indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de internetsite www.epra.com.

EPRA Earnings*

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. In het geval van Aedifica stemt de EPRA Earnings* perfect overeen met het resultaat vóór variaties in reële waarde, die de Vennootschap vroeger in haar financiële communicatie gebruikte. De EPRA Earnings* wordt berekend in toelichting 26 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).

Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en minder dan 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, "canon" genaamd.

Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. De exit tax bedraagt 12,5% vermeerderd met 2% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 12,75%.

Exploitiemarge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen houdt de veronderstelling van de deskundigen rekening met een fictieve huurovereenkomst gesloten voor een 3/6/9 duur aan markthuurprijzen met een enkele exploitant, waarbij abstractie wordt gemaakt van de gemeubelde bezetting, dit om een dubbele waardering van de meubels en van het handelsfonds te vermijden die immers niet in de onroerende waarde zijn begrepen. De werkelijk geïnde huur voor gemeubelde appartementen ligt merkbaar hoger dan deze geschatte huurwaarde.

Gesloten periode

Voorwetenschap is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die concreet is, met andere woorden waarin melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal ontstaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en indien deze informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van de Financiële Instrumenten of van de Afgeleide Financiële Instrumenten van Aedifica.
- die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op Aedifica of de (Afgeleide) Financiële Instrumenten;
- en die, indien ze openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de Financiële Instrumenten of Afgeleide Financiële Instrumenten van Aedifica, waarbij informatie als koersgevoelig voor de Financiële Instrumenten of Afgeleide Financiële Instrumenten wordt beschouwd indien een redelijk handelende belegger van deze informatie waarschijnlijk zou gebruik maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

Een tussenstap in een in de tijd gespreid proces wordt beschouwd als Voorwetenschap indien deze tussenstap als zodanig voldoet aan de hierboven vermelde criteria voor Voorwetenschap.

IFRS-normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

Interest Rate Swap (of IRS)

Financieel instrument bedoeld om, voor een bepaalde periode, rentevoeten op korte termijn te ruilen ("swappen") tegen rentevoeten op lange termijn (of omgekeerd), of anders gezegd, variabele rentevoeten te veranderen in vaste rentevoeten (of omgekeerd). Aedifica kan dit instrument enkel gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

Investeringswaarde

Door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.

Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde rechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest;
- Vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;
- enz.

De effectieve belastingsvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn.

Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen).

Nettohuurresultaat

De definitie van het nettohuurresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

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

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De definitie van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

Operationeel vastgoedresultaat

De definitie van het operationeel vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Pay-out ratio

Dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel

Reële waarde

De reële waarde wordt voor de Belgische vastgoedbeleggingen als volgt berekend:

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

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%.

De Belgische vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

Resultaat op de portefeuille

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen
- + Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa
- +/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

Resultaat vóór variaties in reële waarde (voordien “te bestemmen resultaat” genoemd)

Nettoresultaat (aandeel van de groep)

- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)
- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)

Schuldratio

“Totaal van de passiva” op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingsverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV.

/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

Serviceflatgebouw

Een serviceflatgebouw bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurderving verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De definitie van het uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

De Vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

— 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardevermindering

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Overige niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

En:

de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV (cf. bovenstaande definitie van schuld ratio).

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

Vastgoedresultaat

De definitie van het vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Nettohuurresultaat

- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen

+/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

2. Afkortingen

APM: Alternative Performance Measures
BEAMA: Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)
BEVAK: BeleggingsVennootschap met VAsT Kapitaal
BBVBA: Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid
BVBA: Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid
CEO: Chief Executive Officer
CFO: Chief Financial Officer
CIO: Chief Investment Officer
CLO: Chief Legal Officer
CM&AO: Chief Mergers & Acquisitions Officer
COO: Chief Operating Officer
Comm. VA: Commanditaire Vennootschap op Aandelen
DCF: Discounted Cash Flow
ECB: Europese Centrale Bank
EPRA: European Public Real Estate Association
ESMA: European Securities and Markets Authority
FBI: Federale Beleggingsinstelling
FSMA: Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
GHW: Geschatte HuurWaarde
GVV: Gereguleerde Vastgoedvennootschap
IAS: International Accounting Standards
ICB: Instelling voor Collectieve Belegging
IFRS: International Financial Reporting Standards
IGVV: Institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap
IPO: Initial Public Offering
IRS: Interest Rate Swap
NV: Naamloze Vennootschap
OOB: Openbare OvernameBieding
SARL: Société à Responsabilité Limitée
SCS: Société en Commandite Simple
VU: Verworpen Uitgaven
VZW: Vennootschap Zonder Winstoogmerk

Voor alle algemene informatie

info@aedifica.eu

Gelieve u voor alle bijkomende informatie te wenden tot:

- Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.eu
- Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu
- Martina Carlsson, Senior Manager Group Reporting & Corporate Planning – info@aedifica.eu
- Bob Boeckx, Copywriter Financial Communication – info@aedifica.eu

Creatie en realisatie

- www.chriscom.be
- Martina Carlsson
- Bob Boeckx

Fotografie

- Gebouwen: Yvan Glavie, Denis Lafosse, Antoine Rose, Atelier Jahr, Wilhelm Westergren, Arcom Partners, Team 4 Architecten, Karen Veldkamp, Lidwine de Bonhome, Metz Architecten, Kolpa Architecten, Koolstof Vastgoed, BVR Groep, Heilijgers Projectontwikkeling, H-Kwadraat Architectuur, VFO Architects & David Plas
- Portretten: David Plas

Ce rapport financier annuel est également disponible en français¹

This annual financial report is also available in English¹

Aedifica NV

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Belliardstraat 40 (bus 11) te 1040 Brussel - België

Tel: +32 (0)2 626 07 70 - Fax: +32 (0)2 626 07 71

BTW - BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel

www.aedifica.eu



1. De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De Nederlandse en Engelse versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.



www.aedifica.eu

Belliardstraat 40 Rue Belliard — Brussel 1040 Bruxelles

tel +32 (0)2 626 07 70 — fax +32 (0)2 626 07 71

Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Société immobilière réglementée publique de droit belge

BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles

