

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

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

Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2015/2016

- **Vastgoedportefeuille van 1,2 miljard € op 30 juni 2016**
- **342 miljoen € aan gerealiseerde of aangekondigde investeringen sinds de kapitaalverhoging van 153 miljoen € van juni 2015**
- **De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu bijna 75% van de portefeuille, ofwel 840 miljoen € verdeeld over 3 landen:**
 - **685 miljoen € in België (61 sites)**
 - **130 miljoen € in Duitsland (15 sites)**
 - **24 miljoen € in Nederland (4 sites)**
- **Bezettingsgraad op 30 juni 2016: 98,1% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 78,6% voor de gemeubelde appartementen**
- **Schuldratio van 42,5% op 30 juni 2016**
- **Stijging van de huurinkomsten met 20% ten opzichte van 30 juni 2015, exploitatiemarge van 80%**
- **Stijging van het resultaat vóór variaties in de reële waarde met 35% ten opzichte van 30 juni 2015**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 11 miljoen €, opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar**
- **Voorstel om een brutodividend van 2,10 € per aandeel uit te keren (een stijging van 5%), hetzij een statutaire pay-out ratio van 92%**
- **Aedifica heeft in september 2015 de “EPRA Gold Award” gekregen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014, en in oktober 2015 de prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie “Mid & Small Cap” van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten**
- **De marktkapitalisatie heeft in juli 2016 de kaap van 1 miljard € overschreden**



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2015/2016

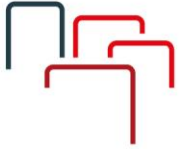
De strategie van Aedifica, die voornamelijk is gebaseerd op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa, heeft het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die gedurende het boekjaar van 50,30 € op 30 juni 2015 gestegen is tot 69,68 € op 30 juni 2016.

Een jaar na de kapitaalverhoging van 153 miljoen € van juni 2015, heeft Aedifica een indrukwekkende reeks nieuwe investeringen gedaan (zie tabel hieronder), uitsluitend in het segment van huisvesting voor senioren. Zo werden tijdens het boekjaar 2015/2016 niet minder dan 12 gebouwen toegevoegd aan het patrimonium van de Vennootschap (waarbij uitbreidingen, herontwikkelingen, enz. nog niet eens zijn meegerekend), wat het aantal sites voor huisvesting van senioren op 80 brengt. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen, die tijdens het vorige boekjaar de kaap van één miljard € overschreden heeft, bedraagt 1.157 miljoen €. Dat houdt een stijging in van 152 miljoen € (hetzij 15%) in één jaar.

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelingsprojecten	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Résidence de la Houssière	België	10	-	-	10
Senior Flandria	België	10	-	-	10
Mechelen	België	-	-	17	17
Vinkenbosch	België	4	-	12	16
Kalletal (uitbreiding)	Duitsland	3	-	-	3
Heydeveld	België	9	-	-	9
Oostende	België	-	11	-	11
Prinsenhof	België	6	-	4	10
Husum	Duitsland	7	-	-	7
Holland	Nederland	12	-	-	12
Benvenuta	Nederland	3	-	-	3
Molenenk	Nederland	-	-	10	10
Walgaerde	Nederland	-	4	-	4
Residentie Poortvelden ¹	België	12	-	-	12
Leopoldspark ¹	België	21	-	-	21
Saksen Weimar	Nederland	8	-	-	8
Foyer de Lork (portefeuille)	België	97	-	-	97
Martha Flora Lochem	Nederland	2	-	-	2
Martha Flora Rotterdam	Nederland	-	8	-	8
Jardins de la Mémoire	België	-	11	-	11
Vitanas (portefeuille)	Duitsland	59	-	1	60
Totaal op 31 augustus 2016		263	35	44	342

¹ Realisaties van akkoorden die in 2014 werden afgesloten.

De uitbreiding van de portefeuille heeft gebeurde voornamelijk in België, en in mindere mate in Duitsland, maar ook, en dat is het grote nieuws van het voorbije boekjaar, in Nederland, waar de groep al 4 vastgoedbeleggingen in exploitatie bezit.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van deze inzet uit zich in een uitstekende huromzet (stijging van 20%), een stijgende exploitatiemarge van 80% en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder “non cash” elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is met 35% gestegen tot 34,3 miljoen € (tegenover 25,5 miljoen € op 30 juni 2015), hetzij 2,43 € per aandeel (tegenover 2,39 € per aandeel op 30 juni 2015). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget (zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór variaties in de reële waarde). Men zal met tevredenheid opmerken dat de verwatering van het resultaat (vóór variaties in de reële waarde), mathematisch veroorzaakt door de kapitaalverhoging van juni 2015, meer dan gecompenseerd werd door de prestaties van de Vennootschap, en dat in minder dan een half jaar tijd.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 42,5% op 30 juni 2016 (tegenover 37,0% op 30 juni 2015).

Wat de hoger vermelde “non cash”-elementen betreft, die geen invloed hebben op de hoogte van het voorgestelde dividend, vertegenwoordigde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen) een latente meerwaarde (dus “non cash”) van meer dan 10 miljoen € die in het resultaat wordt opgenomen, terwijl de constante daling van de interestvoeten op de financiële markten een latente minwaarde hebben veroorzaakt (dus “non cash”) van 6 miljoen € op de indekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat van Aedifica bedraagt als gevolg daarvan 40 miljoen € (tegenover 45 miljoen € voor het boekjaar 2014/2015).

Rekening houdend met de hierboven aangetoonde prestaties zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 2,10 € per aandeel uit te keren (onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%). Dat is hoger dan het budget en is een stijging van 5% in vergelijking met het dividend dat voor het vorige boekjaar werd uitgekeerd.

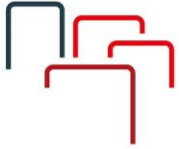
Gelet op de bovenvermelde schuldgraad, is de Vennootschap na 10 jaar aanwezigheid op Euronext klaar om op de ingeslagen weg voor te gaan en dus het groeiritme voort te zetten dat haar aandeelhouders al sinds oktober 2006 hebben kunnen waarderen. Voor het boekjaar 2016/2017 zijn al nieuwe investeringsopportuniteiten, die volledig in de door de markt geplebesciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen, in onderhandeling op de sluitingsdatum van het boekjaar 2015/2016, zowel in België als in Duitsland en Nederland; de acquisitie onder opschortende voorwaarden voor 60 miljoen € van een portefeuille van vijf Duitse rustoorden die op 6 juni 2016 werd aangekondigd is daar een mooi voorbeeld 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. Die projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigde op 30 juni 2016 een gecumuleerd investeringsbudget van 252 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van vier jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen bieden.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Voor 2016/2017 voorziet de raad van bestuur, in het onstabiele klimaat dat de wereld thans in de greep houdt, een stijgend brutodividend van 2,25 € per aandeel (die volgens het persbericht van de Belgische Minister van Financiën van 10 juni 2016 aan een verlaagde roerende voorheffing van 15% onderworpen zou kunnen zijn).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke operaties vóór en na de afsluiting d.d. 30 juni 2016

2.1. Operaties vóór de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2016

2.1.1. Investerings in België

- Acquisitie van het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière in 's-Gravenbrakel (provincie Henegouwen)

Op 2 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) 100 % van de aandelen van de vennootschap La Croix Huart NV verworven. La Croix Huart is de eigenaar van het terrein, gelegen in 's-Gravenbrakel, waarop het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière is gebouwd. Résidence de la Houssière heeft een uitstekende ligging in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van 's-Gravenbrakel, een gemeente van ca. 20.000 inwoners, gelegen op een twintigtal kilometer van Bergen. Het woonzorgcentrum telt thans 94 bedden. Het initiële gebouw, dat dateert van het einde van de jaren 90, werd in 2006 uitgebreid met een nieuwe vleugel. De site omvat eveneens een terrein van ca. 1,5 ha, wat een uitbreidingspotentieel biedt. De site wordt uitgebaat door de NV Résidence de la Houssière, een lokale speler met meer dan 20 jaar ervaring in de seniorenzorg. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6% op basis van een triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Deze transactie werd in twee fases uitgevoerd:

- Acquisitie van 100% van de aandelen van de NV La Croix Huart (op 2 juli 2015), de blote eigenaar van het terrein waarop het recht van opstal is gevestigd;
- Overdracht van de eigendom van het gebouw aan de NV La Croix Huart ingevolge van het verstrijken van het recht van opstal (op 31 december 2015).

- Acquisitie van het assistentiewoninggebouw Senior Flandria in Brugge (provincie West-Vlaanderen)

Op 9 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschappen Senior Hotel Flandria NV en Patrimoniaire Flandria NV verworven. Senior Hotel Flandria NV is de eigenaar van het assistentiewoninggebouw Senior Flandria, gelegen te Brugge. Patrimoniaire Flandria NV is de eigenaar van het terrein waarop het assistentiewoninggebouw is gelegen. Het assistentiewoninggebouw Senior Flandria heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge, de hoofdplaats van de provincie West-Vlaanderen, die ca. 117.000 inwoners telt. Het gebouw, dat dateert van 1991, telt thans 108 appartementen met één slaapkamer en gemeenschappelijke ruimten (globale oppervlakte van ca. 6.500 m²). Het gebouw verkeert in zeer goede staat van onderhoud en maakte reeds het voorwerp uit van een renovatieprogramma (o.a. inzake de badkamers). Het is een "erkend serviceflatgebouw" bestemd voor de huisvesting van senioren waar naast de huisvesting op zich tevens diverse faciliteiten (conciërge, beveiliging, oproepsysteem, restaurant, fitness, bar, ...), diensten (animatie, kapper, klusjesdienst, poetsdienst) en zorg (kinesithérapie, verzorging, thuisverpleging) beschikbaar zijn. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de bvba Happy Old People (gecontroleerd door de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnhuurovereenkomst waarvan de resterende duur ca. 20 jaar is. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Kaderovereenkomst voor de bouw van een woonzorgcentrum in Mechelen (provincie Antwerpen)

Op 29 september 2015 heeft Aedifica de ondertekening van een kaderovereenkomst gemeld voor de bouw van een woonzorgcentrum. De site voor het project heeft een goede ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Mechelen, een stad die ca. 84.000 inwoners telt. De wijk waarin het project is gelegen, zal het voorwerp uitmaken van een herontwikkeling die tegen 2025 voltooid zal zijn. Het project, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, bestaat uit de bouw van een nieuw woonzorgcentrum dat 128 eenheden zal tellen (100 bedden en 28 assistentiewoningen). De werken zullen in principe in 2017 aanvangen. De voorlopige oplevering van de werken wordt verwacht in het derde kwartaal van 2018. Vanaf de voorlopige oplevering zal Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen verwerven van de vennootschap die de site in bezit heeft. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 17 miljoen €. Het woonzorgcentrum zal worden uitgebaat door de VZW Het Spreeuwenhof (een entiteit van de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement zal ca. 6% bedragen. Deze kaderovereenkomst is onderworpen aan opschortende voorwaarden zoals het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

- Acquisitie van het woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (provincie Limburg)

Op 1 oktober 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschap Vinkenbosch NV verworven. Vinkenbosch NV is de eigenaar van het woonzorgcentrum Vinkenbosch dat een uitstekende ligging heeft in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Kermt, deelgemeente van de stad Hasselt. Deze stad, hoofdplaats van de provincie Limburg, telt ca. 75.000 inwoners. De site omvat een bestaand gebouw en een onbebouwd terrein. Het bestaande gebouw, dat gedeeltelijk dateert van de jaren 90, telt thans 59 bedden. Een ontwikkelingsproject is gepland met het oog op (i) de constructie van een nieuw woonzorgcentrum op het onbebouwde terrein en (ii) de renovatie van het bestaande gebouw. Na uitvoering van dit project zal de totale capaciteit van de site 100 eenheden bedragen (80 eenheden in het woonzorgcentrum en 20 assistentiewoningen in het bestaande gebouw). Het investeringsbudget voor het project bedraagt ca. 12 miljoen €. De oplevering van de nieuwbouw wordt verwacht voor eind 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van de bestaande site (inclusief terrein) bedraagt ca. 4 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de VZW Vinkenbosch (een entiteit van de groep Senior Living Group) op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. Na de uitvoering van het hoger vermelde project zal de totale investering dus ca. 16 miljoen € bedragen.

- Acquisitie van het woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk (provincie Vlaams-Brabant)

Op 2 oktober 2015 heeft Aedifica het woonzorgcentrum Heydeveld verworven. Het woonzorgcentrum Heydeveld heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Opwijk. Het gebouw, dat dateert van 2005, telt thans 75 bedden. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel. De operatie werd uitgevoerd via:

- de inbreng in natura van het terrein waarop het gebouw is gelegen en van de blote eigendom van het gebouw;
- en de acquisitie (door Aedifica NV en haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van Heydeveld bvba, vruchtgebruiker van het gebouw.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De transactie werd deels gefinancierd door de uitgifte van 19.856 nieuwe Aedifica-aandelen voor een waarde van 1 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze geven sinds 2 oktober 2015 recht op een dividend en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthechting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2015/2016 die in principe zal plaatsvinden op 2 november 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van de gehele site bedraagt ca. 9 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de VZW Heydeveld op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De VZW Heydeveld is een lokale speler met meer dan 10 jaar ervaring in de seniorenzorg.

- Kaderovereenkomst voor de acquisitie van een woonzorgcentrum in Oostende (provincie West-Vlaanderen)

In oktober 2015 heeft Aedifica een kaderovereenkomst gesloten (onder opschortende voorwaarden) met Zorgvastgoed BVBA en Yoka NV die haar toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap is eigenaar van een site voor huisvesting van senioren in Oostende. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 11 miljoen € bedragen.

- Acquisitie van het woonzorgcentrum Prinsenhof in Koersel (provincie Limburg)

Op 17 december 2015 heeft Aedifica het woonzorgcentrum Prinsenhof verworven. Het woonzorgcentrum heeft een goede ligging in een groene omgeving naast een park, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Koersel, deelgemeente van Beringen, een stad van ca. 45.000 inwoners. Het gebouw, dat dateert van de jaren 80, telt 41 bedden. Een uitbreidingsproject is thans in uitvoering. Dit project betreft de bouw van een nieuwe vleugel om de capaciteit van de site op ca. 90 eenheden te brengen. De voorlopige oplevering van de uitbreiding wordt verwacht voor het tweede semester van 2016. WZC Prinsenhof NV heeft het bestaande gebouw en het terrein in natura ingebracht in Aedifica NV, in ruil voor nieuw uitgegeven Aedifica-aandelen. De conventionele aanschaffingswaarde (c.q. de inbrengwaarde) van het woonzorgcentrum bedraagt ca. 6 miljoen €. De transactie werd volledig gefinancierd door de uitgifte van 104.152 nieuwe Aedifica-aandelen. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 21 december 2015 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2015/2016, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2015 tot 17 december 2015 door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste werd genomen. Na de uitbreidingswerken zal de conventionele aanschaffingswaarde ca. 10 miljoen € bedragen (hetzij een uitbreidingsbudget van ca. 4 miljoen €). Het woonzorgcentrum wordt uitgebaat door WZC Prinsenhof VZW op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initiële huurrendement (triple net) bedraagt ca. 6%. WZC Prinsenhof VZW is een lokale speler in de sector van de seniorenzorg.

- Acquisitie van het woonzorgcentrum Residentie Poortvelden in Aarschot (provincie Vlaams-Brabant)

Aedifica heeft (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) woonzorgcentrum Residentie Poortvelden verworven. Het woonzorgcentrum is gelegen in Aarschot (29.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant), op ongeveer 20 km van Leuven. Residentie Poortvelden heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk. Het gebouw werd op 3 maart 2016 opgeleverd. De site bestaat uit een woonzorgcentrum en een serviceflatgebouw. Het woonzorgcentrum biedt plaats aan 60 residenten en het serviceflatgebouw telt 24 assistentiewoningen. De groep Aedifica heeft de eigendom van de site verworven met ingang op 24 maart 2016. De operatie werd in twee fases uitgevoerd, ter voltrekking van een principiële akkoord dat op 12 juni 2014 werd aangekondigd:



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- de inbreng in natura van de blote eigendom van het terrein (door Serviceresidentie De Vrucht VZW die er de eigenaar van was). De conventionele aanschaffingswaarde van het terrein bedraagt ca. 1 miljoen €. De transactie werd volledig gefinancierd door de uitgifte van 22.093 nieuwe Aedifica-aandelen. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 30 maart 2016 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het lopende boekjaar, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2015 tot 23 maart 2016 door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen.
- de verwerving (door Aedifica en haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Poortvelde, opstalhouder van het terrein en eigenaar van de nieuwbouw (dochtervennootschap van de B&R groep). De conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw bedraagt ca. 11 miljoen €. De transactie werd gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica.

De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzegbare triple net langetermijnhuurovereenkomst van 27 jaar. Inzake de assistentiewoningen neemt Vulpia de uitbating op in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst. Aedifica zal deze assistentiewoningen aan derden verkopen, aangezien de GVV deze in dit geval als niet-strategische activa beschouwt. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde voor de gehele site (inclusief terrein) van ca. 12 miljoen €. De uitbater van het woonzorgcentrum is een entiteit van de groep Vulpia. Vulpia is een Belgische onderneming die aanwezig is op de private markt voor seniorenzorg sinds 2002. De groep is al uitbater van meerdere sites van Aedifica.

- Acquisitie van het woonzorgcentrum Leopoldspark in Leopoldsburg (provincie Limburg)
Aedifica heeft (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) woonzorgcentrum Leopoldspark verworven. De site Leopoldspark maakt deel uit van een gemengd residentieel en commercieel nieuwbouwproject in Leopoldsburg, een gemeente met ca. 15.000 inwoners. De site heeft een uitstekende ligging in het centrum van de gemeente, in de onmiddellijke nabijheid van het station, en telt 128 eenheden in het woonzorgcentrum en 22 assistentiewoningen. Aedifica meldde op 18 december 2014 de ondertekening van een overeenkomst onder opschortende voorwaarden met het oog op de toekomstige verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap RL Invest NV. Deze vennootschap is de eigenaar van het woonzorgcentrum en het assistentiewoningengebouw Leopoldspark, waarvan de voorlopige oplevering plaatsvond op 10 maart 2016. Aedifica en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV hebben op 29 maart 2016 100% van de aandelen van RL Invest NV verworven. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Vulpia-groep op basis van een triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 21 miljoen €. Deze langetermijnovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 5,5% op.

- Akkoord inzake de acquisitie van een portefeuille van 8 sites van huisvesting voor senioren in Vlaanderen

Op 24 mei 2016 heeft Aedifica een akkoord gemeld met betrekking tot de verwerving van acht sites van huisvesting voor senioren in België. Dit akkoord was aan opschortende voorwaarden onderworpen die op 19 augustus 2016 vervuld werden. De portefeuille bestaat uit acht woonzorgcentra in de Belgische provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant die gericht zijn op de huisvesting voor senioren met hoge zorgbehoeften. Alle sites werden tussen 1996 en 2015 gebouwd of herontwikkeld. Woonzorgcentrum Oosterzonne is gelegen in het centrum van Zutendaal (8.000 inwoners, provincie



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Limburg). Het gebouw wordt sinds 2015 herontwikkeld om 82 residenten te huisvesten. Een laatste fase van deze herontwikkeling is in de zomer van 2016 opgeleverd. Woonzorgcentrum De Witte Bergen is gelegen in Lichtaart, een deelgemeente van Kasterlee (18.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site bevindt zich in een bosrijke omgeving en biedt plaats aan 119 residenten. Woonzorgcentrum Seniorenhof is gelegen in Tongeren (31.000 inwoners, provincie Limburg). Seniorenhof bevindt zich in een landelijke omgeving en biedt plaats aan 52 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om het woonzorgcentrum verder uit te breiden. Woonzorgcentrum Beerzelhof is gelegen in Beerzel, een deelgemeente van Putte (17.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site bevindt zich in een groene omgeving en biedt plaats aan 61 residenten. Woonzorgcentrum Uilenspiegel is gelegen in Genk (65.000 inwoners, provincie Limburg). De site bevindt zich in een woonwijk in een groene omgeving en biedt plaats aan 97 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om het woonzorgcentrum verder uit te breiden. Woonzorgcentrum Coham is gelegen in Ham (11.000 inwoners, provincie Limburg). De site ligt vlakbij een bosrijk gebied en biedt plaats aan 120 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om het woonzorgcentrum verder uit te breiden. Woonzorgcentrum Sorgvliet is gelegen in Linter (7.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De site bevindt zich in een woonwijk in een landelijk gebied en biedt plaats aan 83 residenten. Woonzorgcentrum Ezeldijk is gelegen in Diest (23.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De site bevindt zich in een groene omgeving aan de rand van het stadscentrum, vlakbij het Warandepark. De laatste fase van de nieuwbouw van het woonzorgcentrum is sinds kort opgeleverd. Ezeldijk biedt plaats aan 105 residenten.

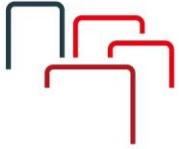
De operatie werd als volgt worden uitgevoerd (zie sectie 2.2.):

- Ezeldijk werd verworven via een koopovereenkomst onder btw.
- De zeven andere gebouwen werden aan de portefeuille toegevoegd via de verwerving van de aandelen van acht vennootschappen.

De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie wordt deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de bestaande investeringskredieten in de over te nemen vennootschappen. De uitbater van de woonzorgcentra is VZW Foyer de Lork. De groep Senior Living Group heeft de feitelijke controle over VZW Foyer de Lork overgenomen. De huurovereenkomsten voor deze acht sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 5% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 97 miljoen €.

- Akkoord inzake de acquisitie van het woonzorgcentrum Jardins de la Mémoire in Anderlecht (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Op 28 juni 2016 heeft Aedifica een akkoord gemeld met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren, Jardins de la Mémoire, gelegen in Anderlecht (115.000 inwoners, Brussels Hoofdstedelijk Gewest). De site heeft een uitstekende ligging vlakbij de Brusselse Ring op de universitaire campus van de Université libre de Bruxelles ("ULB"), waar ook het Erasmusziekenhuis zich bevindt. Het woonzorgcentrum is gespecialiseerd in de opvang van personen met dementie. Het gebouw werd voltooid in 2005. Jardins de la Mémoire biedt plaats aan 110 residenten, verdeeld over 70 eenpersoonskamers en 20 tweepersoonskamers. Deze investering zal in de loop van de komende maanden worden uitgevoerd door de inbreng in natura van de eigendom van het gebouw en een erfpachtrecht op de grond, evenals door de overname van een bestaande lening. De conventionele aanschaffingswaarde van het ingebrachte onroerend goed bedraagt ca. 11 miljoen € en de lening ca. 7 miljoen €. Nieuwe Aedifica-aandelen zullen dus uitgegeven worden voor een bedrag van ca. 4 miljoen €. Het terrein waarop het gebouw zich bevindt, is voorwerp van een erfpachtovereenkomst met een resterende duur van 83 jaar. De ULB behoudt de naakte eigendom van dit terrein. De uitbater



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van het woonzorgcentrum is de VZW Les Jardins de la Mémoire, die in de loop van de zomer 2016 een entiteit van de groep Senior Living Group zal worden. De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzeggbare triple net langetermijnhuurovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 11 miljoen €.

2.1.2. Investerings in Duitsland

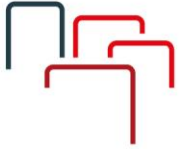
- Acquisitie van het rustoord Käthe-Bernhardt-Haus in husum (Schleswig-Holstein)

Op 18 januari 2016 meldde Aedifica de acquisitie van het rustoord Käthe-Bernhardt-Haus in Schleswig-Holstein (Duitsland). Na de vervulling van de opschortende voorwaarden werd de eigendom en het genot van het gebouw op 1 maart 2016 door Aedifica NV verworven. Het rustoord Käthe-Bernhardt-Haus heeft een uitstekende ligging in het centrum van Husum, in de onmiddellijke nabijheid van het ziekenhuis Klinik Husum. Husum is een stad aan de Duitse Noordzeekust die ca. 22.000 inwoners telt en die is gelegen in de deelstaat Schleswig-Holstein. Het gebouw, dat dateert van 2009, telt thans 65 eenpersoonskamers en 18 assistentiewoningen. Het rustoord wordt uitgebaat door een dochtervennootschap van het Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V., een tak van het Deutsches Rotes Kreuz (het Duitse Rode Kruis), een van de belangrijkste non-profitverenigingen van Duitsland. Op het vlak van seniorenzorg biedt de organisatie talrijke diensten aan voor ouderen, zoals thuiszorg, noodoproepsystemen en gespecialiseerd transport. Het Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V. baat 5 rustoorden uit. Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Duitse speler in de zorgsector. De met deze uitbater gesloten huurovereenkomst is een niet-opzeggbare langetermijnhuurovereenkomst met een duur van ca. 25 jaar. Het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw zijn ten laste van de eigenaar. Het initieel brutohuurrendement (double net) voor dit rustoord bedraagt ca. 7%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 7 miljoen €. De transactie werd gefinancierd door middel van de kredietlijnen van de Vennootschap en door de overname van een (met betrekking tot het gebouw) reeds bestaand krediet.

2.1.3. Investerings in Nederland

- Acquisitie van een portefeuille van 4 sites van huisvesting voor senioren in Nederland

Op 1 maart 2016 heeft Aedifica een portefeuille van 4 sites van huisvesting voor senioren in Nederland verworven. De portefeuille bestaat uit vier kleinschalige exclusieve woonzorglocaties in het hogere segment van de markt en gericht op de huisvesting van senioren met (hoge) zorgbehoeften. De zorgresidentie Holland is gelegen in Baarn (25.000 inwoners, provincie Utrecht), op ongeveer 10 km van Hilversum. Baarn geniet van een ruime bekendheid in Nederland omwille van de koninklijke residenties Paleis Soestdijk en kasteel Drakensteyn. De zorgresidentie ligt in een historische villawijk, naast het centrale park. De locatie bestaat uit twee aaneengesloten historische panden, beide beschermde monumenten, die geheel in 2014/2015 zijn gerenoveerd om 34 residenten in een uitzonderlijk kader te huisvesten. De zorgresidentie Benvenuta is gelegen in Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland). Hilversum staat bekend als 'tuinstad' en 'villadorp' door de prominente aanwezigheid van natuur, tuinen en villa's. Daarnaast bevinden zich in Hilversum de belangrijkste mediabedrijven en televisieomroepen van Nederland. De zorgresidentie heeft een uitmuntende locatie in een residentiële wijk die volledig door groen omgeven wordt, op een boogschuit



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van het centrum van Hilversum. Het historische gebouw is een rijksmonument dat in 2009 herontwikkeld werd om 10 residenten in een uitzonderlijk kader te huisvesten. De zorgresidentie Molenenk is een nog te bouwen residentie (nieuwbouw) in Deventer (99.000 inwoners, provincie Overijssel), 20 km ten oosten van Apeldoorn. De locatie bevindt zich in een groene omgeving aan de rand van het stadscentrum, vlakbij een groot park dat talrijke recreatiemogelijkheden biedt. Het gebouw zal worden voltooid in 2017 en zal ca. 40 residenten kunnen huisvesten. De zorgresidentie Walgaerde is een nog te verbouwen residentie (verbouwing) in Hilversum (provincie Noord-Holland), in dezelfde wijk als Benvenuta. Na de voltooiing van interne verbouwingswerken (voorzien voor 2016 of 2017), zal het gebouw, ook een beschermd monument, ca. 15 residenten kunnen ontvangen. Aedifica NV heeft recent een Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht, Aedifica Nederland BV, om deze investeringen uit te voeren:

- Holland en Benvenuta: Aedifica Nederland BV heeft de eigendom van beide sites verworven met ingang op 29 februari 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van deze twee sites bedraagt ca. 15 miljoen €.
- Molenenk: Aedifica Nederland BV heeft de eigendom van het terrein verworven op 29 februari 2016 (aan een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 3 miljoen €) (de notariële akten zijn op 29 februari 2016 in Amsterdam verleden; de verwezenlijking van de in Nederland gebruikelijke voorwaarden is op 1 maart 2016 vastgesteld) en heeft met het oog op de realisatie van de nieuwbouw een turnkey realisatie- en opleveringsovereenkomst met DS Group BV gesloten (voor een vaste prijs van ca. 7 miljoen €, inclusief BTW en tussentijdse interesten).
- Walgaerde: Aedifica Nederland BV heeft een onderhandse koopovereenkomst gesloten met het oog op het verwerven van de site na uitvoering van de interne verbouwingswerken. De prijs zal betaald worden bij oplevering. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 4 miljoen €.

De uitbater van de vier locaties is de groep Domus Magnus, een Nederlandse onderneming die aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2005. De groep zal in de nabije toekomst nog verschillende locaties in exploitatie nemen, zoals onder meer Molenenk en Walgaerde. Het hoofdkantoor van de groep is gevestigd in Haarlem. Voor het derde jaar op rij kreeg de groep in Nederland het "Gouden PREZO" (afkorting van PREstaties in de ZOrg) keurmerk toegekend, het hoogste keurmerk voor verantwoorde zorg én verantwoord ondernemerschap. Domus Magnus heeft in februari 2016 de exploitaties van sectorgenoot DS Verzorgd Wonen (de oorspronkelijke exploitant van de thans door Aedifica Nederland BV verworven locaties) overgenomen. Domus Magnus neemt hierdoor een leidende rol op in de beginnende consolidatie van de Nederlandse particuliere zorgmarkt. De overeenkomsten die gesloten werden of zullen worden voor deze vier sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnhuurovereenkomsten van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 7% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 30 miljoen €.

- Acquisitie van zorgresidentie Saksen Weimar in Arnhem (provincie Gelderland)

Aedifica meldde op 13 mei 2016 de acquisitie van een nieuwe site van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Saksen Weimar is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting van senioren met (hoge) zorgbehoeften, gelegen in Arnhem (150.000 inwoners, provincie Gelderland). De zorgresidentie ligt in een residentiële wijk, naast het park Klarendal. Het gebouw was oorspronkelijk een kazerne uit de jaren 40 en werd in 2015 helemaal herontwikkeld om 42 residenten te huisvesten in een uitzonderlijk kader. Deze investering is uitgevoerd via Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap. Zij heeft de eigendom van de site Saksen Weimar verworven op 13 mei 2016. De conventionele



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 8 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de groep Stepping Stones Home & Care, een Nederlandse onderneming die aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2007. Stepping Stones Home & Care exploiteert thans een tiental locaties en stelt 140 medewerkers tewerk. De groep zal in de nabije toekomst nog verschillende locaties in exploitatie nemen. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net huurovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 7%.

- Akkoord inzake de acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren

Op 2 juni 2016 meldde Aedifica een akkoord voor de acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland. De twee gebouwen zijn kleinschalige woonzorglocaties in het midden- tot hogere segment van de markt en zijn gericht op de huisvesting van senioren met (hoge) zorgbehoeften, in het bijzonder met een dementie-indicatie. Zorgresidentie Martha Flora Lochem is gelegen in Lochem (33.000 inwoners, provincie Gelderland). De zorgresidentie ligt in een residentiële wijk. Het gebouw werd volledig herontwikkeld in 2010 om 13 residenten te huisvesten in een uitzonderlijk kader. Na de voltooiing van een reeds geplande uitbreiding, zal het gebouw 15 residenten kunnen ontvangen. Zorgresidentie Martha Flora Rotterdam is een nog te bouwen residentie (nieuwbouw) gelegen in een residentiële wijk in Rotterdam (631.000 inwoners, provincie Zuid-Holland). De locatie ligt ongeveer 6 km ten noorden van het stadscentrum, in de nabijheid van een groot park en verschillende recreatiemogelijkheden. Het gebouw zal naar verwachting worden voltooid begin 2018 en zal ca. 34 residenten kunnen ontvangen. Deze investeringen zullen worden uitgevoerd via Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap, als volgt:

- Martha Flora Lochem: Aedifica Nederland BV heeft de eigendom van de site verworven op 31 mei 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 2 miljoen €.
- Martha Flora Rotterdam: Aedifica Nederland BV heeft op 1 juni 2016 een principeakkoord gesloten met het oog op het verwerven van de site onder opschortende voorwaarden van onder meer de aflevering van de bouwvergunning en de oplevering van het gebouw. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door HD Projectrealisatie. De conventionele aanschaffingswaarde van de site zal ca. 8 miljoen € bedragen.

De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites worden uitgebaat door de groep Martha Flora, een Nederlandse onderneming die gespecialiseerd is in de zorg voor personen met dementie. Martha Flora is aanwezig op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2010. De groep exploiteert thans een zestal locaties en zal in de nabije toekomst nog verschillende sites in exploitatie nemen. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare triple net huurovereenkomsten van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement (triple net) op een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 10 miljoen € is in lijn met de vorige transacties van Aedifica in Nederland.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.4. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

- Ingebruikname van de laatste fase van de renovatie- en uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum Salve in Brasschaat (provincie Antwerpen, België)

De uitbreidings- en renovatiewerken voor het woonzorgcentrum Salve in Brasschaat werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2015/2016.

- Ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Pont d'Amour in Dinant (provincie Namen, België)

De uitbreidingswerken voor het woonzorgcentrum Pont d'Amour in Dinant werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2015/2016. De site heeft nu een capaciteit van 150 residenten.

- Ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Op Haanven in Veerle-Laakdal (provincie Antwerpen, België)

De eerste fase van de uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum Op Haanven in Veerle-Laakdal werd voltooid in de loop van het tweede kwartaal 2015/2016. De tweede fase, die uit een gedeeltelijke afbraak en renovatie van het bestaande gebouw bestaat, is in uitvoering. De oplevering van de werken is voorzien voor begin 2017.

- Ingebruikname van de uitbreiding van het assistentiewoningengebouw Marie-Louise in Wemmel (provincie Vlaams-Brabant, België)

De renovatiewerken en de omvorming van het rustoord Marie-Louise in Wemmel tot assistentiewoningen werden voltooid in de loop van de maand januari 2016. De site telt thans 30 assistentiewoningen. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de groep Armonea.

- Ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Helianthus in Melle (provincie Oost-Vlaanderen, België)

Aedifica meldde op 18 april 2016 de ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Helianthus in Melle (provincie Oost-Vlaanderen, België). Het rustoord in Melle werd in 2013 verworven. In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord, was de realisatie van een uitbreiding van het bestaande gebouw al voorzien (door de bouw van 22 assistentiewoningen). Deze uitbreiding heeft het voor de uitbater mogelijk gemaakt om de capaciteit van de site op 69 eenheden te brengen (42 bedden in het rustoord en 27 assistentiewoningen) en is op 15 april 2016 in gebruik genomen. De site is gelegen in een privé park van 1 ha, in een groene en residentiële wijk. Het omvat een rustoord en een serviceflatgebouw. De assistentiewoningen worden via de VZW Helianthus uitgebaat door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg, die deel uitmaakt van de groep Korian) op basis van een triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Deze langetermijnovereenkomst genereert een triple net rendement van ca. 6%. Het geïnvesteerde budget in de uitbreiding bedraagt ca. 4 miljoen €.

- Nieuw uitbreidingsproject voor het rustoord Die Rose im Kalletal in Kalletal (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)

Op 1 oktober 2015 heeft Aedifica een nieuw uitbreidingsproject aangekondigd voor het rustoord Die Rose im Kalletal, eigendom van Aedifica (via Aedifica Luxemburg I SARL) sinds 16 december 2014. Het project bestaat uit de constructie van een nieuwbouw van 28 bedden voor dementerende patiënten. Deze uitbreiding zal de totale capaciteit van de site op 96 bedden brengen. Het investeringsbedrag voor het project bedraagt minder dan 3 miljoen € en zal een initieel brutohuurrendement van meer dan 6%



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

opleveren, op basis van een double net langetermijnovereenkomst. De uitbreiding, waarvan de oplevering eind 2015 plaatsvond, zal in de loop van de eerste helft van 2016 in de portefeuille worden opgenomen. Aedifica verkrijgt een 10-jarige triple net-garantie inzake het onderhoud van het gebouw. De overeenkomst die inzake deze uitbreiding werd gesloten, is nog onderworpen aan de in Duitsland voor dergelijke transactie gebruikelijke voorwaarden.

2.1.5. Lopende vastgoedprojecten

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- 't Hoge fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kortrijk, Oost-Vlaanderen, België);
- Molenenk (bouw van een zorgresidentie in Deventer, Overijssel, Nederland);
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum en renovatie van het assistentiewoningengebouw in Hasselt, Limburg, België);
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert, Waals-Brabant, België);
- Op Haanven fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal, Antwerpen, België);
- La Ferme Blanche (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Remicourt, Luik, België);
- Vinkenbosch fase I (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Prinsenhof (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Koersel, Limburg, België);
- Air du Temps (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Chênée, Luik, België);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Glabbeek (bouw van een woonzorgcentrum in Glabbeek, Vlaams-Brabant, België).

2.1.6. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2015/2016:

- verlenging in november van de kredietlijn van 25 miljoen € verstrekt door de Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") waardoor de vervaldatum verandert van juni 2016 in juli 2018;
- herfinanciering in februari 2016 van de bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door ING (die in juni 2016 moest vervallen) met een nieuwe vervaldatum in 2021;
- nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt door ING in februari 2016 (2 x 30 miljoen €, die vervallen in 2022 en 2023);
- overname van een investeringskrediet toegekend door Förde Sparkasse in maart 2016 (4 miljoen € met een vervaldatum in 2019);
- nieuwe bilaterale kredietlijnen met een vervaldatum in 2021 verstrekt door Deutsche Postbank in april 2016 voor een totaal van 35 miljoen €;
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 25 miljoen € met een vervaldatum in 2021 verstrekt door Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe in juni 2016;



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- herfinanciering (45 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) in juni 2016 van bilaterale kredietlijnen verstrekt door BNP Paribas Fortis (die in juli en augustus moesten vervallen) met een nieuwe vervaldatum in 2022 (30 miljoen €) en 2023 (30 miljoen €);
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 60 miljoen € met een vervaldatum in 2023 verstrekt door Belfius in juni 2016;
- herfinanciering (75 miljoen €) en uitbreiding (35 miljoen €) in juni 2016 van bilaterale kredietlijnen verstrekt door KBC (die in januari 2017 moesten vervallen) met een nieuwe vervaldatum in 2022 (40 miljoen €), 2023 (40 miljoen €) en 2024 (30 miljoen €).

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

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2016/2017 :	30	30
- 2017/2018 :	92	60
- 2018/2019 :	131	111
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	91	66
- 2021/2022 :	95	75
- > 2022/2023 :	<u>234</u>	<u>58</u>
Totaal	753	480
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	4,5	3,7

Zo werd tijdens het boekjaar 2015/2016 niet minder dan 400 miljoen € aan bankfinancieringen afgesloten of heronderhandeld.

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

2.1.7. Andere gebeurtenissen

- Verkoop

De verkoop van de assistentiewoningen in Tienen vordert: op 30 juni 2016 waren 48 van de 49 appartementen verkocht. Het saldo van de te verkopen appartementen bedraagt minder dan 1 miljoen €. Daaraan worden de assistentiewoningen in Residentie Poortvelden toegevoegd (zie punt 2.1.1. hierboven) voor een waarde van 4 miljoen €.

Daarnaast zijn de verkoopakten van de overtollige terreinen verleden in juni 2016, voor een totaalbedrag van één miljoen €.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Aedifica wint twee prijzen op het vlak van financiële communicatie

Op 9 september 2015 won Aedifica de “EPRA Gold Award” voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Aedifica sluit zo aan bij de kopgroep van de 106 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Op de 55ste uitreiking van de Prijs voor de beste financiële communicatie, die plaatsvond op 12 oktober 2015, heeft de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (BVFA/ABAF) aan Aedifica de prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie “Mid & Small Cap” toegekend. Deze categorie omvat 34 beursgenoteerde bedrijven uit alle sectoren. 92 analisten beoordeelden de vennootschappen.

- Opname van Aedifica in de MSCI Small Caps Europe index op 1 december 2015

Sinds 1 december 2015 werd het aandeel Aedifica opgenomen in de MSCI Small Caps Europe index. Aedifica heeft immers voldaan aan alle opnamevoorwaarden die door MSCI worden bepaald, tijdens het semesternazicht van de samenstelling van de indexen in november 2015.

MSCI (“Morgan Stanley Capital International”) is een Europese beursindex die werd gelanceerd door Morgan Stanley Capital International en hergroepeert beursgenoteerde vennootschappen op wereldniveau.



5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2016

- Akkoord voor de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland

Op 6 juli 2016 meldde Aedifica de ondertekening van een overeenkomst met betrekking tot de verwerving van twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van vijf rustoorden in Duitsland. Deze overeenkomst was aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, die op 31 augustus 2016 vervuld werden. De portefeuille bestaat uit vijf rustoorden in de Duitse deelstaten Saksen-Anhalt, Beieren en Berlijn. Alle gebouwen, met uitzondering van rustoord Frohnau, werden tussen 2001 en 2003 gebouwd. Rustoord Am Kloster is gelegen aan de rand van het centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt), 55 km ten zuidwesten van Maagdenburg. De site werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 136 residenten. Rustoord Rosenpark is gelegen in Uehlfeld, vlakbij Hochstadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren), op 40 km van Neurenberg. De site bevindt zich aan de rand van een residentiële wijk in een groene omgeving. Het rustoord werd gebouwd in 2003 en biedt plaats aan 79 residenten. Rustoord Patricia is gelegen in een levendige residentiële wijk in Neurenberg (500.000 inwoners, deelstaat Beieren), in de buurt van verschillende recreatiemogelijkheden. Het rustoord werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 174 residenten. Rustoord St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van Hochstadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren). De site bevindt zich in een groene omgeving. Het rustoord werd in 2002 gebouwd en biedt plaats aan 161 residenten. Rustoord Frohnau is gelegen in Berlijn (3.562.000 inwoners, deelstaat Berlijn). De site heeft een uitstekende locatie in de groene, residentiële wijk Frohnau en biedt plaats aan 107 residenten. Het rustoord werd oorspronkelijk in 1969 gebouwd en vervolgens in 1992 gerenoveerd en uitgebreid. De ligging en omvang van de site bieden op termijn eveneens herontwikkelingspotentieel. Deze investering werd uitgevoerd via de verwerving van de controle van twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de gebouwen. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De uitbater van de rustoorden is de groep Vitanas, een Duitse onderneming die sinds 1969 aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg. Vitanas exploiteert meer dan 5.000 bedden in 39 sites met meer dan 4.300 medewerkers. De huurovereenkomsten voor deze vijf sites zijn nieuwe, niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 60 miljoen €.

- Acquisitie van een portefeuille van 8 sites van huisvesting voor senioren in België

Op 19 augustus 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van acht sites van huisvesting voor senioren in België naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 24 mei 2016. Voor een beschrijving van de verworven sites kan de lezer sectie 2.1.1. hierboven raadplegen, wetende dat de bouw van de sites Oosterzonne en Ezeldijk ondertussen werd afgerond. De operatie werd uitgevoerd als volgt:

- Ezeldijk werd verworven via een koopovereenkomst onder btw.
- De controle over de zeven andere sites werd verworven door de overname van een meerderheidsbelang in vastgoedvennootschappen. Aedifica zal vor het einde van het jaar het resterende minderheidsbelang in deze vennootschappen met een waarde van ca. 20 miljoen € overnemen.

De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie werd deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de overname van bestaande investeringskredieten met een gemiddelde resterende duur van 12 jaar.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2016

3.1. Patrimonium op 30 juni 2016

Tijdens het boekjaar (1 juli 2015 – 30 juni 2016) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** met 147 miljoen € gestegen van 983 miljoen € tot 1.131 miljoen € (hetzij 1.157 miljoen € voor de totale portefeuille met inbegrip van de projectontwikkelingen ten bedrage van 26 miljoen € en van de activa bestemd voor verkoop ten bedrage van 5 miljoen €). Deze stijging (van +15%) 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 (+16,9 miljoen € of +1,5%). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +17,6 miljoen €, hetzij +2,1%;
- appartementsgebouwen: +0,3 miljoen €, hetzij +0,2%;
- hotels en andere: -1,1 miljoen €, hetzij -1,5%.

Op 30 juni 2016 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 165 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 547.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 80 sites voor huisvesting voor senioren met een capaciteit van 7.397 bewoners;
- 865 appartementen;
- 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekende dit (in reële waarde):

- 74% huisvesting voor senioren;
- 20% appartementsgebouwen;
- 6% hotels en andere gebouwen.

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

- 86% in België, waarvan:
 - 48% in Vlaanderen;
 - 27% in Brussel;
 - 11% in Wallonië;
- 12% in Duitsland;
- 2% in Nederland.

De **bezettingsgraad¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 94% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 98,1% op 30 juni 2016. Dit overstijgt het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,9% op 30 juni 2015).

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (die nog slechts 6% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 78,6% over het boekjaar 2015/2016. Dit is licht hoger dan de bezettingsgraad die werd behaald voor het hele boekjaar 2014/2015 (78,3%) en een lichte daling ten opzichte van de laatst gepubliceerde bezettingsgraad (79,3% op 31 maart 2016).

De **globale bezettingsgraad²** van de portefeuille bedraagt 98% op 30 juni 2016.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, identiek aan de gemiddelde resterende duur van 30 juni 2015. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

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

30 juni 2015						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	696.272	214.461	72.696	983.429	21.734	1.005.163
Jaarlijkse contractuele huurgelden	41.038	11.866 *	4.538	57.442	-	-
Brutorendement (%) **	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

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

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

*** Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

² De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Geconsolideerde resultatenrekening³

Hieronder volgt een analyse van de geconsolideerde resultatenrekening die wordt voorgesteld in een analytisch formaat, zoals dat overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt gebruikt.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30 juni 2016	30 juni 2015
Huurinkomsten	59.822	49.903
Met verhuur verbonden kosten	-35	-50
Nettohuurresultaat	59.787	49.853
Operationele kosten*	-12.173	-10.831
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	47.614	39.022
Exploitiemarge** (%)	80%	78%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-12.707	-13.148
Belastingen	-581	-376
Resultaat vóór variaties in de reële waarde	34.326	25.498
Noemer (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Resultaat vóór variaties in de reële waarde per aandeel (€/aandeel)	2,43	2,39
Resultaat vóór variaties in de reële waarde	34.326	25.498
IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.685	374
IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	10.775	19.259
IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	731	428
IAS 40-impact: uitgestelde belastingen	120	-395
Afrondingsverschil	-1	1
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	40.266	45.165
Noemer (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,85	4,24

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

** Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

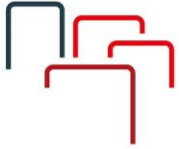
De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 20% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 59,8 miljoen €. Dat is beter dan voorzien werd in het initieel budget, dankzij de talrijke niet-gebudgetteerde acquisities die gerealiseerd werden sinds het begin van het boekjaar 2015/2016.

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+10 miljoen €, hetzij +19,9% of +0,5% bij ongewijzigde portefeuille) is hieronder vermeld:

- huisvesting voor senioren: +10,0 miljoen €, hetzij +29,2% (of +0,8% bij ongewijzigde portefeuille);
- appartementsgebouwen: -0,1 miljoen €, hetzij -1,1% (of -1,1% bij ongewijzigde portefeuille);
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +2,4% (of +2,4% bij ongewijzigde portefeuille).

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren (+29,2% of +0,8% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit

³ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2015 tot 30 juni 2016. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

segment, dat al bijna 74% van de omzet genereert en bijna 91% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de Groep.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen en de hotels zijn stabiel.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het nettohuurresultaat 59,8 miljoen € (+20% ten opzichte van 30 juni 2015).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 58,4 miljoen € (30 juni 2015: 48,3 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 54,2 miljoen € (30 juni 2015: 44,1 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge van 91% (30 juni 2015: 89%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 6,7 miljoen € (op 30 juni 2015: 5,4 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 22% tot 47,6 miljoen € (op 30 juni 2015: 39,0 miljoen €), dat impliceert een exploitatiemarge van 80% (op 30 juni 2015: 78%) en is hoger dan het budget.

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt hieronder in detail weergegeven:

30 juni 2016

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
Nettohuurresultaat	44.027	11.799	4.080	0	-119	59.787
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	43.399	7.005	4.042	-6.832	0	47.614

30 juni 2015

(x 1.000 €)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	34.082	11.949	3.986	0	-114	49.903
Nettohuurresultaat	34.081	11.900	3.986	0	-114	49.853
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33.870	6.944	3.949	-5.741	0	39.022

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 11,9 miljoen € (30 juni 2015: 12,8 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (2,9% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is lager dan de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (3,0%) en lager dan die van het budget (3,0%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten (waaronder niet-recurrente opbrengsten van 0,1 miljoen € die beschreven worden in toelichting 21 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage) en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van het



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

resultaat vóór variaties in de reële waarde zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 12,7 miljoen € (op 30 juni 2015: 13,1 miljoen €, met inbegrip van niet-recurrente opbrengsten van 0,4 miljoen €), lager dan het budget. De uitgestelde belastingen worden hieronder besproken.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 0,6 miljoen €; 30 juni 2015: last van 0,4 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 in overeenstemming met het budget. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

Het **resultaat vóór variaties in de reële waarde** bedraagt 34,3 miljoen € (30 juni 2015: 25,5 miljoen €), hetzij 2,43 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2015: 2,39 € per aandeel). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget.

De resultatenrekening telt bovendien elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non cash) en die fluctueren in functie van externe marktparameters. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 40-norm), de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 39-norm) en de uitgestelde belastingen (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 in reële waarde tussen die op 30 juni 2015 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2016 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +16,9 miljoen € (30 juni 2015: +1,5% of +14,5 miljoen €). Een variatie in reële waarde van - 6,1 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+4,7 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 10,8 miljoen € (tegenover +19,3 miljoen € voor het vorige boekjaar). De meerwaarden op verkopen (0,7 miljoen €; 0,4 miljoen € op 30 juni 2015) 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. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die in december 2014 werden verworven), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2016 vertegenwoordigt een last van 5,7 miljoen € (30 juni 2015: opbrengst van 0,4 miljoen €).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- De **uitgestelde belastingen** (opbrengst van 0,1 miljoen € op 30 juni 2016; last van 0,4 miljoen € op 30 juni 2015) 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 dus niet opgenomen in het resultaat vóór variaties in de reële waarde.

Rekening houdend met de hierboven vermelde niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 40,3 miljoen € (30 juni 2015: 45,2 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ("basic earnings per share" zoals gedefinieerd door IAS 33 en berekend in toelichting 26) bedraagt 2,85 € (30 juni 2015: 4,24 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 32,2 miljoen € (30 juni 2015: 25,4 miljoen €). Dit is een stijging van 27%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 2,27 € per aandeel (30 juni 2015: 2,33 € per aandeel).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30 juni 2016	30 juni 2015
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)**	1.156.834	1.005.163
Andere activa opgenomen in de schuldratio	15.832	14.073
Andere activa	496	1.048
Totaal activa	1.173.162	1.020.284
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39-impact	668.155	636.193
IAS 39-impact*	-47.407	-37.923
Eigen vermogen	620.749	598.270
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	498.796	377.216
Andere verplichtingen	53.617	44.798
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.173.162	1.020.284
<i>Schuldratio (%)</i>	<i>42,5%</i>	<i>37,0%</i>

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33).

** Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

Op 30 juni 2016 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2015: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, namelijk Stadim CVBA, de Crombrugge & Partners NV en CBRE CmbH). Ze vertegenwoordigen een bedrag van 1.157 miljoen € (30 juni 2015: 1.005 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief de activa bestemd voor verkoop (30 juni 2016: 1.131 miljoen €; 30 juni 2015: 983 miljoen €) die gestegen zijn met 147 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 105 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1., 2.1.2. en 2.1.3. hierboven), voor 2 miljoen € door de desinvesteringsoperaties (zie sectie 2.1.7. hierboven), voor 21 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.4. hierboven) en voor 17 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (30 juni 2016: 26 miljoen €; 30 juni 2015: 22 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.5. hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget gedetailleerd in bijlage 4 hieronder.

De “**andere activa opgenomen in de schuldratio**” vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2015: 1%).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012 en juni 2015. Het kapitaal bedraagt 374 miljoen € op 30 juni 2016 (30 juni 2015: 371 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2016 156 miljoen € (30 juni 2015: 151 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:

- 668 miljoen € vóór IAS 39-impact (30 juni 2015: 636 miljoen € inclusief het dividend van 22 miljoen € dat ondertussen in oktober 2015 werd uitgekeerd);
- of 621 miljoen € na IAS 39-impact (30 juni 2015: 598 miljoen €, inclusief het dividend van 22 miljoen € dat ondertussen in oktober 2015 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2016 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 499 miljoen € (30 juni 2015: 377 miljoen €). Hiervan betreft 479 miljoen € (30 juni 2015: 367 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 42,5% op geconsolideerd niveau (30 juni 2015: 37,0%) en 40,4% op statutair niveau (30 juni 2015: 36,9%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 263 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 752 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 35% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 204 miljoen € bij constante activa, 512 miljoen € bij variabele activa en -29%.

De **andere passiva** van 54 miljoen € (30 juni 2015: 45 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2016: 46 miljoen €; 30 juni 2015: 38 miljoen €).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm en na uitbetaling van het dividend 2014/2015 in oktober 2015⁴, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 47,08 € op 30 juni 2016 (43,74 € per aandeel op 30 juni 2015).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2016	30 juni 2015
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015, vóór IAS 39	47,08	43,74
IAS 39-impact	<u>-3,34</u>	<u>-2,70</u>
Nettoactiva na aftrek van het dividend 2014/2015	43,74	41,04
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.192.032	14.045.931
Aantal aandelen		
Aantal aandelen in omloop*	14.192.032	14.045.931
Totaal aantal aandelen	14.192.032	14.045.931
Aantal beursgenoteerde aandelen	14.172.176	14.045.931
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Aantal dividendrechten**	14.186.987	10.924.613

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

*** 19.856 aandelen zullen in principe worden verhandeld op 2 november 2016.

⁴ Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 42,59 € per aandeel op 30 juni 2015 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2015 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,56 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2015 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2016. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 22 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2015 (14.045.931).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

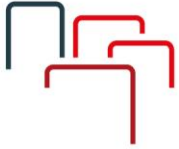
4. Vooruitzichten

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 toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in een context van bevolkingsvergrijzing.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen bieden Aedifica een meerwaardepotentieel.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 753 miljoen €, waarvan slechts 30 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2016/2017. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 42,5% op 30 juni 2016 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2016 op ongeveer 252 miljoen € geschat worden – waaraan 60 miljoen € moet worden toegevoegd voor de acquisitie onder opschortende voorwaarden die op 6 juli 2016 werd aangekondigd en op 31 augustus 2016 werd uitgevoerd –, waarvan ca. 228 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van vier jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

Gelet op het voorgaande, voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2016/2017, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 76 miljoen € aan huurinkomsten. Dat leidt tot een resultaat vóór variaties in de reële waarde van 42 miljoen € of 2,97 € per aandeel, en staat de uitkering toe van een brutodividend van 2,25 € (een stijging ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2015/2016 voorstelt).



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 blijven gelden voor het boekjaar 2016/2017. Deze risicofactoren zullen uiteraard worden bijgewerkt in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016, dat op 23 september 2016 gepubliceerd wordt.

Het risico op een verhoging van de roerende voorheffing voor de dividenden die in 2016 en de daaropvolgende jaren zullen worden uitgekeerd, werd effectief verwezenlijkt in het kader van de belastinghervorming (meestal "tax shift" genoemd in de pers). Vanaf 1 januari 2016 werd de roerende voorheffing op dividenden die in 2016 en de daaropvolgende jaren zullen worden uitgekeerd, opgetrokken van 15% tot 27%.

Anderzijds heeft de Belgische Minister van Financiën op 10 juni 2016 in een persbericht aangekondigd dat hij "aan de regering zal voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet ervoor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden". Dat verlaagd tarief zou 15% bedragen (tegenover een normaal tarief van 27% op heden), en zou van kracht worden vanaf 1 januari 2017. Onder voorbehoud van de analyse van de definitieve (nog goed te keuren) wetteksten, zouden de aandeelhouders van Aedifica kunnen genieten van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; die sector komt immers overeen met "vastgoed bestemd voor zorgeenheden en huisvesting aangepast aan gezondheidszorg", zoals werd vermeld in het persbericht van de minister. Aedifica verwelkomt deze aankondiging die de rol ondersteunt van professionele investeerders die zich specialiseren in zorgvastgoed, zoals Aedifica, en die haar aandeelhouders direct ten goede komt.

6. Corporate governance

Het corporate governance charter van Aedifica bepaalt dat het auditcomité wordt voorgezeten door een onafhankelijk bestuurder. Om de continuïteit te waarborgen, wenste de raad van bestuur in 2015 echter dat Mevrouw Adeline Simont, lid van het auditcomité sinds de oprichting ervan in 2006, tijdelijk het voorzitterschap van het comité waarnam aangezien de twee andere leden nieuwe bestuurders waren. Vanaf 2 september 2016 zal de Heer Serge Wibaut, onafhankelijk bestuurder, de functie van voorzitter van het auditcomité uitoefenen. De raad van bestuur dankt Mevrouw Adeline Simont voor haar efficiënt tijdelijk voorzitterschap.

7. Verslag van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat hij geen voorbehoud maakt bij de boekhoudkundige gegevens die in dit persbericht zijn weergegeven en dat deze gegevens overeenstemmen met de geconsolideerde jaarrekening waarvoor hij een verklaring zonder voorbehoud heeft afgeleverd.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

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

De marktkapitalisatie bedroeg 1,0 miljard € op 31 augustus 2016.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer

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

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer

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

Martina Carlsson
Control & Communication Manager

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





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	2015
I. Huurinkomsten	59.822	49.903
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-35	-50
Nettohuurresultaat	59.787	49.853
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	25	32
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.064	1.811
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	-2.064	-1.811
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.454	-1.563
Vastgoedresultaat	58.358	48.322
IX. Technische kosten	-1.119	-1.071
X. Commerciële kosten	-584	-492
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-119	-131
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.037	-892
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.252	-1.588
Vastgoedkosten	-4.111	-4.174
Operationeel vastgoedresultaat	54.247	44.148
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-6.694	-5.355
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	61	229
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	47.614	39.022
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	731	428
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.775	19.259
Operationeel resultaat	59.120	58.709
XX. Financiële opbrengsten	283	478
XXI. Netto-interestkosten	-11.904	-12.833
XXII. Andere financiële kosten	-1.087	-792
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.685	374
Financieel resultaat	-18.393	-12.773
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat voor belastingen	40.727	45.936
XXV. Vennootschapsbelasting	-461	-771
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-461	-771
Nettoresultaat	40.266	45.165
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	40.266	45.165
Gewoon resultaat per aandeel (€)	2,85	4,24
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	2,85	4,24



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	2015
I. Nettoresultaat	40.266	45.165
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	-7.432
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-3.893	-181
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	36.373	37.552
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	36.373	37.552

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	2016	2015
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	119	102
C. Vastgoedbeleggingen	1.152.213	1.003.358
D. Andere materiële vaste activa	1.624	1.834
E. Financiële vaste activa	794	1.397
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	676	110
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Totaal vaste activa	1.157.282	1.008.657
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	4.621	1.805
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	3.880	4.352
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.374	962
F. Kas en kasequivalenten	4.947	3.598
G. Overlopende rekeningen	1.058	910
Totaal vlottende activa	15.880	11.627
TOTAAL ACTIVA	1.173.162	1.020.284



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2016	2015
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	364.467	360.633
B. Uitgiftepremies	155.509	151.388
C. Reserves	60.507	41.084
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	115.366	95.679
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.015	-25.015
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-23.560	-19.667
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	-18.717
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	110	244
m. Andere reserves	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	11.862	8.560
D. Nettoresultaat van het boekjaar	40.266	45.165
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	620.749	598.270
II. Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	620.749	598.270
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	447.721	340.752
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	47.382	39.320
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	46.055	38.050
b. Andere	1.327	1.270
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.881	2.435
Totaal langlopende verplichtingen	497.984	382.507
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	31.027	25.897
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	4.505	813
b. Andere	14.216	8.484
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	4.681	4.313
Totaal kortlopende verplichtingen	54.429	39.507
TOTAAL VERPLICHTINGEN	552.413	422.014
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.173.162	1.020.284



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

5 september 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

Projecten of renovatie (in miljoen €)		Geraamd inv. bedrag	Uitgevoerd op 30 juni 2016	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
't Hoge	Kortrijk	2	0	1	2016/2017	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Molenenk	Deventer	10	4	6	2016/2017	Bouw van een zorgresidentie
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Bouw van een rustoord en renovatie van een serviceflatgebouw
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	9	2	2016/2017	Bouw van een rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2	0	2	2016/2017	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
La Ferme Blanche	Remicourt	6	1	5	2016/2017	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Vinkenbosch I	Hasselt	11	6	6	2016/2017	Uitbreiding van een rustoord
Prinsenhof	Keorsel	4	0	4	2016/2017	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2017/2018	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Air du Temps	Chênée	7	0	7	2017/2018	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt	1	0	1	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen	9	1	8	2018/2019	Uitbreidingen renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Hotel Martin's Brugge	Brugge	1	0	1	2016/2017	Uitbreiding van het hotel
De Stichel	Vilvoorde	4	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
III. Grondreserves						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel	0	0	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Walgaerde	Hilversum	4	0	4	2016/2017	Acquisitie van een zorgresidentie
Glabbeek	Glabbeek	10	0	10	2016/2017	Bouw van een nieuw rustoord
Jardins de la Mémoire	Brussel	11	0	11	2016/2017	Acquisitie van een rustoord
Foyer de Lork	Vlaanderen	97	0	97	2016/2017	Acquisitie van 7 rustoorden
Oorstende	Oorstende	11	0	11	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam	8	0	8	2017/2018	Acquisitie van een nieuwe rustoord
Mechelen	Mechelen	17	0	17	2018/2019	Acquisitie van een nieuwe rustoord
TOTAAL		252	24	228		
Variatie van de reële waarde		-	1	-		
Afrondingen		-	1	-		
Bedrag op de balans			26			

Van al deze projecten is reeds 99% voorverhuurd. Het totale investeringsbudget op 30 juni 2016 (252 miljoen €) zal in speciën betaald worden, met uitzondering van 4 miljoen € die in nieuwe Aedificaaandelen zou worden uitgegeven in het kader van het project Jardins de la Mémoire. Bij het totale investeringsbudget moet nog 60 miljoen € worden toegevoegd door de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland op 31 augustus 2016 (zie sectie 2.2. hierboven).