

EPRA

Sinds 18 maart 2013 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de "FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index". Bij het laatste kwartaalnazicht in maart 2013 van de samenstelling van deze indexen voldeed het Aedifica-aandeel inderdaad aan alle opnamecriteria die door EPRA worden bepaald.

EPRA ("European Public Real Estate Association") is de stam van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 220 leden en vertegenwoordigt meer dan 365 miljard € vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit meer dan 100 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan 200 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

Aedifica is opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 0,7% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 18,9%.

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

Dat rapport bevat aanbevelingen voor de definiëring van de belangrijkste financiële prestatie maatstaven voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); zij worden eveneens besproken in toelichting 57 van de jaarrekening van dit jaarlijks financieel verslag.

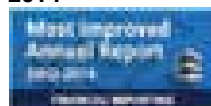
Op 24 september 2014 heeft Aedifica de "EPRA Silver Award" en de "EPRA Most Improved Award" gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.

Op 9 september 2015 heeft Aedifica voor de eerste keer de "EPRA Gold Award" gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Aedifica sluit zo aan bij de kopgroep van de 106 geëvalueerde vennootschappen. De award werd opnieuw aan Aedifica uitgereikt in september 2016 voor het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 en in september 2017 voor het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.



RESIDENTIE 'T SPELTHOF
BELGIË –
HUISVESTING VOOR
SENIOREN

2014



2014



2015 - 2016



2017



Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

		30 juni 2017	30 juni 2016
EPRA Earnings*	x €1.000	47.964	34.326
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten	€ / aandeel	3,15	2,43
EPRA NAV*	x €1.000	925.192	640.568
Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn	€ / aandeel	51,47	45,14
EPRA NNAV*	x €1.000	879.516	588.215
EPRA NAV* aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	€ / aandeel	48,93	41,45
EPRA Net Initial Yield (NIY)	%	5,2	5,2
Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
EPRA Topped-up NIY	%	5,2	5,2
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen			
EPRA Vacancy Rate	%	1	2
Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille			
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	%	17	20
Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten			
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	%	17	20
Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten			

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

« De opname in de EPRA-index is altijd een doeltelling geweest, in het bijzonder na de succesvolle kapitaalverhoging van eind 2012. Het is een erkenning van ons permanente streven naar verbetering en zal het gemakkelijker maken om nieuwe investeerders aan te trekken die willen bijdragen aan het succes van Aedifica. »
Stefaan Gielens, CEO

EPRA Earnings* (x1.000 €)

	30 juni 2017	30 juni 2016
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	63.358	40.266
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-10.357	-10.775
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.459	-731
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	-5.119	5.685
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	1.541	-120
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	47.964	34.326
Aantal aandelen	15.235.696	14.122.758
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	3,15	2,43

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

	30 juni 2017	30 juni 2016
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	888.039	590.956
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	49,40	41,64
Invoel van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	888.039	590.956
Toe te voegen:		
(i.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	0	0
(i.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	34.055	47.407
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.098	2.205
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	925.192	640.568
Aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
EPRA NAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	51,47	45,14

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

	30 juni 2017	30 juni 2016
EPRA NAV* (aandeelhouders van de groep)	925.192	640.568
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-34.055	-47.407
(ii) Reële waarde van de schuld	-8.523	-2.741
(iii) Uitgestelde belastingen	-3.098	-2.205
EPRA NNNAV* (aandeelhouders van de groep)	879.516	588.215
Aantal aandelen	17.975.820	14.192.032
EPRA NNNAV* (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	48,93	41,45

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

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

	30 juni 2016					
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	835.300	219.332	71.657	25.924	0	1.152.213
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint ventures	0	0	0	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint ventures)	4.621	0	0	-	-	4.621
Min: Projectontwikkelingen	-	-	-	-25.924	-	-25.924
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	839.921	219.332	71.657	0	0	1.130.910
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	29.119	6.024	2.083	0	0	37.226
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	869.040	225.356	73.740	0	0	1.168.136
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	49.300	11.779	4.533	0	0	65.612
Vastgoedkosten ¹	-664	-4.186	-46	-140	-119	-5.154
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	48.636	7.593	4.487	-140	-119	60.458
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	48.636	7.593	4.487	-140	-119	60.458
EPRA NIY (in %)	5,6	3,4	6,1	0,0	-	5,2
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,6	3,4	6,1	0,0	-	5,2

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

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2017						
	Bruto huur- inkomsten	Nettohuur- inkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractue- le huur- gelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
Segment							
Huisvesting voor senioren	63.933	63.062	656.704	71.372	0	77.319	0
Appartementsgebouwen	10.587	6.645	105.597	10.702	1.073	11.872 ⁴	9
Hotels en anderevv	4.095	4.065	35.564	4.451	16	4.137	0
Niet toewijsbaar	0	0					
Transacties tussen segmenten	-197	-197					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	78.419	73.575	797.865	86.525	1.089	93.328	1
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2016/2017	516	480					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	78.935¹	74.055²					
	30 juni 2016						
	Bruto huur- inkomsten	Nettohuur- inkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractue- le huur- gelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
Segment							
Huisvesting voor senioren	44.027	43.416	398.803	49.300	0	53.494	0
Appartementsgebouwen	11.799	7.052	110.223	11.779	1.154	12.369 ⁴	9
Hotels en andere	4.080	4.039	37.519	4.533	55	4.292	1
Niet toewijsbaar	0	-141					
Transacties tussen segmenten	-119	-119					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	59.787	54.247	546.545	65.612	1.209	70.155	2
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2015/2016	0	0					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	59.787¹	54.247²					

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

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

3. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2016 of op 30 juni 2017 waren getekend.

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

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

	30 juni 2017				Nettohuurinkomsten van de periode ²	30 juni 2016	Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille ¹	Acquisities	Verkoop	In exploitatie		Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille ¹	
Segment							
Huisvesting voor senioren	40.001	21.062	0	1.999	63.062	39.591	1%
Appartementsgebouwen	7.029	0	0	0	7.029	7.049	0%
Hotels en andere	4.155	0	0	6	4.161	3.992	4%
Niet toewijsbaar	0	0	0	0	0	-141	-
Transacties tussen segmenten	-197	0	0	0	-197	-119	-
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	50.988	21.062	0	2.005	74.055	50.373	1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2016/2017					0		
Gebouwen bestemd voor verkoop					0		
Andere aanpassingen					0		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie					74.055		

1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

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

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens (x1.000 €)

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

	30 juni 2016			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage ¹ (in %)
Segment				
Huisvesting voor senioren	839.921	17.589	5,6	8
Appartementsgebouwen	219.332	338	6,5	-5 ¹
Hotels en andere	71.657	-1.062	6,1	-7
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.130.910	16.865	5,2	5
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	25.924	-6.090		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	1.156.834	10.775		

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

Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

	Gemiddelde resterende duur ¹ (in jaren)	30 juni 2017			
		Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x1.000€)			
		Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar	Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
Segment					
Huisvesting voor senioren	22	0	0	890	70.482
Appartementsgebouwen	4	3.933	6.023	0	746
Hotels en andere	26	51	0	0	4.400
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	20	3.984	6.023	890	75.628

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld (in miljoen €)

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

	30 juni 2016							
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% voorverhuurd	GHW na afloop
Totaal	24	226	1	252	2018/2019	± 120.000	99	15,0

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

EPRA Cost ratios* (x1.000 €)

	30 juni 2017	30 juni 2016
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-13.206	-12.208
Met verhuur verbonden kosten	-48	-35
Recuperatie van vastgoedkosten	40	25
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-917	-1.454
Technische kosten	-1.247	-1.119
Commerciële kosten	-567	-584
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-165	-119
Beheerkosten vastgoed	-998	-1.037
Andere vastgoedkosten	-1.026	-1.252
Algemene kosten van de vennootschap	-8.544	-6.694
Andere operationele opbrengsten en kosten	266	61
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-13.206	-12.208
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	165	119
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-13.041	-12.089
Brutohuurinkomsten (C)	78.983	59.822
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	17 %	20 %
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	17 %	20 %
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)	78	28

Aedifica activeert interne architectkosten.

EPRA Capex (x1.000 €)

	30 juni 2017	30 juni 2016
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	333.028	105.169
(2) Ontwikkeling	47.451	25.631
(3) Vastgoed in exploitatie	6.364	6.532
(4) Andere (intercalaire interesten en project management)	400	400
Geactiveerde investeringskosten	387.243	137.732

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