

PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2012/2013

- **Kapitaalverhoging van 100 miljoen € met succes op 7 december 2012 afgerond, de grootste openbare kapitaalverhoging van 2012 in België, die de marktkapitalisatie op ca. 470 miljoen € brengt en de schuldgraad op 36%**
- **Nieuwe kredietlijnen van 173 miljoen € sinds het begin van het boekjaar 2012/2013**
- **Investeringen in bestaande gebouwen en projecten sinds de kapitaalverhoging van 7 december 2012: 74 miljoen € op 30 juni 2013, waarvan 8 miljoen € in Duitsland**
- **Pipeline van projectontwikkelingen ten bedrage van 151 miljoen €, 96% voorverhuurd**
- **Hoge bezettingsgraad van 97,4% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en van 82,6% voor de gemeubelde appartementen**
- **Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten met 6% ten opzichte van 30 juni 2012**
- **Exploitiemarge en resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 hoger dan de vooruitzichten**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 6 miljoen € (+ 1,05%), opgenomen in de resultatenrekening sinds 30 juni 2012**
- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 643 miljoen € op 30 juni 2012**
- **Dividendvoorstel van 1,86 € per aandeel**

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2012/2013

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de groei van de bevolking in de grote steden en de vergrijzing, heeft gedurende het boekjaar 2012/2013 het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in:

- het succes van de kapitaalverhoging van 100 miljoen € afgerond op 7 december 2012 (de grootste openbare kapitaalverhoging van 2012 in België),
- de herfinanciering (die afgerond werd begin van de zomer 2013) van het bankkrediet van 210 miljoen € ("club deal") van 2006, en
- de evolutie in één jaar van de beurskoers en de dagelijkse verhandelde volumes die beide historische hoogtepunten hebben bereikt.

Bovendien is het aandeel Aedifica sinds maart 2012 in de EPRA indexen opgenomen, een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Dit is een erkenning van het permanente streven van Aedifica naar verbetering en zal het aantrekken van nieuwe investeerders, die willen bijdragen aan het succes van de vastgoedbevak, vergemakkelijken.

In het kielzog van de kapitaalverhoging heeft Aedifica al een reeks nieuwe investeringen in de sector van huisvesting voor senioren aangekondigd zowel in België als ook voor het eerst in het buitenland, voor een totaal bedrag van 74 miljoen € op 30 juni 2013.

De acquisitie van een rustoord nabij Keulen die op 20 juni 2013 aangekondigd werd, is niet alleen de eerste buitenlandse investering van Aedifica sinds haar oprichting in 2005, maar ook de eerste investering van een Belgische vastgoedbevak in Duitsland. Deze investering past volledig in de investeringsstrategie van Aedifica in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. Deze eerste buitenlandse investering volgt overigens ook op de recente wetswijziging in België die leidde tot de opening van de Europese markt voor residentiële vastgoedbevaks waarvoor de roerende voorheffing is vastgelegd op 15% op de uitgekeerde dividenden (in plaats van 25% voor de andere vastgoedbevaks).

Van de hierboven vermelde investeringen ten belope van 74 miljoen € ging 11 miljoen € naar acquisities van vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2013 (dwz die al huurinkomsten genereren op deze datum) terwijl 55 miljoen € in nieuwe projecten (dwz projecten die in de toekomst huurinkomsten zullen genereren) werd geïnvesteerd. Om zich een juist beeld te kunnen vormen van de investeringen in de loop van het betrokken boekjaar moet ook rekening gehouden worden met de investeringen in vastgoedbeleggingen in exploitatie gerealiseerd voor de kapitaalverhoging van 7 december 2012 (1 miljoen €), met de uitgevoerde renovaties (2 miljoen €) en met de betalingen uitgevoerd in het kader van lopende projecten (26 miljoen €), waarvan er drie gedurende het boekjaar 2012/2013 opgeleverd zijn. De oplevering van deze projecten, die in vorige jaren opgestart zijn, illustreert de lange termijnvisie die Aedifica in samenwerking met haar belangrijkste huurders voor haar vastgoedsites ontwikkelt.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tijdens de verslagperiode heeft de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de kaap van 600 miljoen € gerond en komt uit op 643 miljoen € (tegen 593 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Naast de uitvoering van haar investeringsbeleid heeft Aedifica zich in een sedert einde 2008 van jaar tot jaar verslechterend algemeen economisch klimaat toegelegd op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit voor:

- de hotels (waarvoor het aanhoudend slechte economische klimaat tot de heronderhandeling van lopende overeenkomsten heeft geleid om het niveau van de huur in evenwicht te brengen met de potentiële toekomstige opbrengsten van de uitbater, en aldus de duurzaamheid van de cash flows die door de betreffende gebouwen worden opgebracht te verzekeren – Merk op dat het hotelsegment voortaan voor Aedifica een niet-strategische sector is gezien de strengere voorwaarden die vanaf 1 januari 2015 met betrekking tot de hierboven vermelde lagere roerende voorheffing voor residentiële vastgoedbevaks gelden),
- de appartementsgebouwen (m.n. de residentiële en gemengde gebouwen die doorgaans minder conjunctuurgevoelig zijn en de gebouwen met gemeubelde appartementen die nog steeds met moeilijke marktomstandigheden geconfronteerd worden), en
- de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huromzet, dat het minst onderhevig is aan de huidige economische conjunctuur).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huromzet (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,4% voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 82,6% voor de gemeubelde appartementen), in een performante exploitatiemarge van 76% en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder de “non cash” elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is gestegen tot 17,0 miljoen € (tegen 15,3 miljoen € op 30 juni 2012), hetzij 1,95 € per aandeel (tegen 2,14 € per aandeel op 30 juni 2012). De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Dit resultaat (zowel in absolute cijfers als per aandeel) is hoger dan de vooruitzichten.

Rekening houdende met de hierboven aangetoonde performantie zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 1,86 € per aandeel¹ uit te keren.

In het huidige klimaat van steeds terugkerende crisissen dat de wereld thans in de greep houdt, voorziet de raad van bestuur voor het volgende boekjaar 2013/2014 een stabiele dividenduitkering van 1,86 € per aandeel.

Ten slotte wijzen we erop dat er, zowel in België als in Duitsland, nog nieuwe investeringsopportuniteiten worden bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.

¹ Verdeeld als volgt: coupon nr. 10: 0,81 €; coupon nr. 11: 1,05 €

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Patrimonium op 30 juni 2013

Tijdens het boekjaar (1 juli 2012 – 30 juni 2013) is de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen met 50 miljoen € gestegen van 593 miljoen € tot 643 miljoen € (+8%). Naast de investeringen in projectontwikkelingen (19 miljoen € met inbegrip van de variatie van de reële waarde ten belope van 3 miljoen €) komt deze stijging voornamelijk voort uit de acquisities gerealiseerd tijdens het boekjaar (zie sectie 3.1.1. hieronder), uit de lopende projectontwikkelingen opgeleverd gedurende het boekjaar (zie sectie 3.1.2. hieronder) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+6 miljoen € of +1,05%). Deze variatie die uit de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen voortvloeit, wordt als volgt geventileerd:

- residentiële of gemengde gebouwen: -0,9 miljoen €, hetzij -0,7%;
- gebouwen met gemeubelde appartementen: +0,9 miljoen €, hetzij +1,4%;
- huisvesting voor senioren: +7,3 miljoen €, hetzij +2,2%;
- hotels en andere: -1,0 miljoen €, hetzij -1,4%.

Indien de in sectie 4.1 vermelde huuraanpassingen uitgesloten worden, zou de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie +9,4 miljoen €, hetzij +1,57%, bedragen.

Op 30 juni 2013 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 127 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 305.000 m², voornamelijk bestaande uit :

- 838 appartementen waarvan:
 - 543 niet gemeubelde appartementen;
 - 295 gemeubelde appartementen;
- 37 rustoorden met 3.499 rustoordbedden, 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen en 1 gebouw bestemd voor permanente huisvesting van personen met een mentale beperking;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekende dit (in reële waarde):

- 56% huisvesting voor senioren;
- 32% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
 - 22% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 10% gebouwen met gemeubelde appartementen.
- 12% hotels en andere gebouwen.

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

- 46% in Brussel;
- 37% in Vlaanderen;
- en 17% in Wallonië.

De bezettingsgraad voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 97,4% op 30 juni 2013, een zeer hoog niveau hoewel marginaal onder de records opgetekend tijdens het vorige boekjaar (97,8 % op 30 juni 2012).

De bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen bedraagt 82,6% over het boekjaar. Dit is hoger dan de bezettingsgraad van 82,3% voor het boekjaar 2011/2012. We herinneren eraan dat de

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

exploitatie van de gemeubelde appartementen een toegenomen seizoenseffect kent (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat). Aedifica maakt bovendien gebruik van de huidige conjunctuurvertraging om gemeubelde appartementen te renoveren. Zo waren tijdens het afgelopen boekjaar 36 van de 295 gemeubelde appartementen (12% van de eenheden) tijdelijk niet beschikbaar voor verhuur wegens renovatie.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 98% op 30 juni 2013.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar, wat identiek is ten opzichte van die op 30 juni 2012 (18 jaar). Volgens de “Belgian REIT Overview” (die elke maand door Bank Degroof uitgegeven wordt) staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

30 juni 2013							
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoed-beleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen
Reële waarde	135.013	62.676	343.550	72.972	614.211	28.633	642.844
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.908	5.269 *	20.404	4.788	37.369	-	-
Brutorendement (%) **	5,1%	8,0%	5,9%	6,6%	6,1%	-	-
30 juni 2012							
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoed-beleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen
Reële waarde	134.803	60.737	314.708	73.155	583.403	9.314	592.717
Jaarlijkse contractuele huurgelden	7.269	5.631 *	18.896	4.773	36.569	-	-
Brutorendement (%) **	5,4%	8,8%	6,0%	6,5%	6,2%	-	-

* De bedragen mbt 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 gelijk aan het nettorendement. De exploitatielasten, de onderhoudskosten en de leegstand verbonden aan de exploitatie worden namelijk ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

3. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2013

3.1. Operaties voor de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2013

De belangrijkste gebeurtenis van het jaar is ongetwijfeld de kapitaalverhoging in het eerste semester. Op 16 november 2012 is Aedifica gestart met een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 99,8 miljoen €. De hoofdreden voor deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeistrategie van de bevak verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van ca. 50 tot 55% te handhaven. De bevak heeft aldus op 7 december 2012 2.697.777 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 37,00 € per aandeel, hetzij 99.817.749 € (inclusief uitgiftepremie). Deze nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en ze hebben recht op een pro rata temporis dividend met ingang vanaf 7 december 2012.

Deze operatie was de grootste openbare kapitaalverhoging van 2012 in België.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bij sluiting van de beurs op 28 juni 2013 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap ongeveer 470 miljoen € (tegen 324 miljoen € op 15 november 2012, net voor de lancering van de operatie).

Onmiddellijk na deze kapitaalverhoging, had Aedifica al twee investeringen in de sector van de huisvesting voor senioren aangekondigd. Op 30 juni 2013 bedragen de investeringsverbintenissen die sinds de kapitaalverhoging van december 2012 getekend werden, 74 miljoen € (waarvan 11 miljoen € vastgoedbeleggingen in exploitatie, 8 miljoen € vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvan bij afsluiting van het boekjaar de verwerving nog aan opschortende voorwaarden onderworpen was, en 55 miljoen € ontwikkelingsprojecten). Al deze investeringen, opgenomen in de tabel hieronder, situeren zich in het segment van de huisvesting voor senioren.

	Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelings- projecten	Totaal
	uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
<i>(in miljoen €)</i>				
Residentie Sporenpark	-	-	17	17
Résidence Cheveux d'Argent	4	-	3	7
't Hoge	3	-	5	8
Helianthus	4	-	3	7
Seniorenzentrums AGO Herkenrath	-	8	-	8
Pont d'Amour	-	-	8	8
Au Bon Vieux Temps	-	-	10	10
Résidence l'Air du Temps	-	-	6	6
Op Haanven	-	-	3	3
Totaal op 30 juni 2013	11	8	55	74

De acquisities van het boekjaar worden in sectie 3.1.1 hieronder beschreven evenals in de persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.be. De aanschaffingswaarden vermeld in sectie 3.1.1 voldoen aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

3.1.1. Acquisities

- 12 juli 2012: Résidence du Lac (Brussel)

De buitengewone algemene vergadering van Aedifica heeft op 12 juli 2012 de gemengde splitsing van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (afgekort SIFI LOUISE) goedgekeurd. Als gevolg hiervan is een terrein met een oppervlakte van ongeveer 349 m², gelegen te Brussel in de Louiza-wijk, tussen de Vilain XIII-straat en de Meerstraat, voor een conventionele waarde van 0,8 miljoen € aan Aedifica overgedragen. De plannen en voorafgaande studies met betrekking tot een residentieel vastgoedproject (een appartementsgebouw) op het voormelde terrein zijn eveneens aan Aedifica overgedragen. Er zijn geen schulden aan Aedifica overgedragen naar aanleiding van de gemengde splitsing. 16.868 nieuwe aandelen Aedifica werden uitgegeven. Al deze aandelen geven recht op een dividend vanaf 12 juli 2012 en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthechting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2012/2013.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- 20 augustus 2012: Gebouw Ring (Antwerpen)

Op 20 augustus 2012 heeft Aedifica een appartement in het gebouw Ring in Antwerpen (Plantin-Moretuslei 107-115) verworven. Aedifica is sindsdien eigenaar van 88 van de 98 appartementen van dit gebouw (dat in 2007 aan de portefeuille van Aedifica werd toegevoegd).

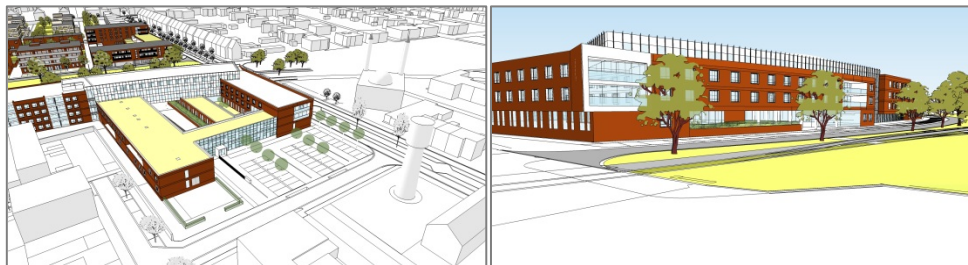
- 18 december 2012: Project “Residentie Sporenpark” (Beringen)

Aedifica verwierf op 18 december 2012 een terrein van ongeveer 6.500 m² op de voormalige mijnsite van Beringen-Mijn in de provincie Limburg.

Deze site, gelegen tussen de Stationsstraat en de Koolmijnlaan, zal een metamorfose ondergaan dankzij het project be-MINE dat tot 2020 loopt. De drie partners van het project be-MINE zijn DMI Vastgoed, Van Roey Vastgoed en de Limburgse investeringsmaatschappij LRM. DMI Vastgoed en Van Roey Vastgoed zijn toonaangevende en multidisciplinaire projectontwikkelaars. LRM is een investeerder en biedt ondernemers een unieke combinatie van risicokapitaal en vastgoed. Het project beoogt de herontwikkeling van de site in meerdere zones, in een combinatie van cultuur (mijnmuseum, voorstellingen, tentoonstellingen), shopping (via een winkelcentrum) en ontspanning (sportactiviteiten, zoals een nieuw gemeentelijk zwembad), naast woon-en werkgelegenheid. De geplande woonwijk “Houtpark” zal diverse woonvormen bevatten: eengezinswoningen, appartementen, een rustoord en serviceflats. In deze context zal Aedifica deelnemen aan het project door de bouw van een rustoord die in de zomer van 2013 zal aanvangen. De voorlopige oplevering is gepland voor het najaar van 2014. Uiteindelijk zal het rustoord 110 vergunde bedden en 17 serviceflats tellen, met een oppervlakte van ca. 9.300 m².

Aedifica voorziet een investeringsbudget van 17,4 miljoen € voor de realisatie van dit rustoord. Het project zal volledig gefinancierd worden door lopende kredietlijnen van de bevak.

Het rustoord “Residentie Sporenpark” zal door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat worden op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Het verwachte huurrendement van deze operatie zal ca. 6 % bedragen.



Residentie Sporenpark²

² Foto's: © 2012 – A33 Architecten.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- 20 december 2012: Résidence Les Cheveux d'Argent (Sart-lez-Spa)

Aedifica heeft op 20 december 2012 alle aandelen verworven van de "NV Immo Cheveux d'Argent", die de eigenaar is van het rustoord "Résidence Les Cheveux d'Argent" in Sart-lez-Spa in de provincie Luik.

Het rustoord "Résidence Les Cheveux d'Argent" telt momenteel 80 vergunde bedden. Het rustoord wordt door de groep Senior Living Group uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel huurrendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde van het rustoord die als basis voor de berekening van de prijs van de aandelen is weerhouden, bedraagt ca. 4 miljoen €.

"Résidence Les Cheveux d'Argent" is gelegen in een prachtig kader op een perceel van ongeveer 3,9 ha. De site biedt een potentieel voor toekomstige ontwikkeling. Een uitbreiding van 20 serviceflats wordt momenteel bestudeerd met de uitbater van het rustoord. Een investeringsbudget van ca. 3 miljoen € is reeds gereserveerd voor de realisatie van deze uitbreiding.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013 is de "NV Immo Cheveux d'Argent" met Aedifica NV gefusioneerd.



Résidence Les Cheveux d'Argent

- 26 maart 2013: 't Hoge (Kortrijk)

Aedifica heeft, op 26 maart 2013, de controle verworven van de naamloze vennootschap "Terinvest", die de eigenaar is van het rustoord " 't Hoge " in Kortrijk in West-Vlaanderen.

Deze vennootschap is tevens eigenaar van een perceel gelegen naast het rustoord. Het rustoord telt momenteel 62 vergunde bedden en wordt door de groep Senior Living Group uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel triple net rendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde van de site die als basis voor de berekening van de prijs van de aandelen is weerhouden, bedroeg 3,3 miljoen €.

Het rustoord " 't Hoge " geniet van een uitstekende ligging in een residentiële wijk, dichtbij het ziekenhuis AZ Groeninge, de Kennedylaan en de KULAK campus. Op het perceel naast het rustoord zal een uitbreiding gerealiseerd worden zodat de totale capaciteit van de site op 82 eenheden (65 bedden en 17 serviceflats) zal gebracht worden. De stedenbouwkundige vergunning werd al bekomen. Bovendien zal het bestaande gebouw gerenoveerd worden. Het voorziene investeringsbudget voor de realisatie van deze uitbreiding en renovatie wordt geschat op ca. 5 miljoen €.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013 is de naamloze vennootschap "Terinvest" met Aedifica NV gefusioneerd.



't Hoge

- 17 april 2013: Helianthus (Melle)

Aedifica heeft op 17 april 2013 de controle verworven van de site van het woonzorgcentrum "Helianthus" in Melle, in Oost-Vlaanderen (deels via de verwerving van de controle over de gewone commanditaire vennootschap "Kasteelhof-Futuro", eigenaar van het rustoord "Helianthus" en deels via de rechtstreekse verwerving van een gebouw met 5 serviceflats).

Het woonzorgcentrum "Helianthus" is gelegen in een privé park van 1 ha, in een groene en residentiële wijk tegenover het Paters Jozefieten College. De site omvat een oud landhuis, een rustoord met 42 vergunde bedden en een serviceflatgebouw met 5 appartementen (47 eenheden in totaal voor de hele site). De site wordt via de vzw Helianthus door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat op basis van triple net erfpachtovereenkomsten van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomsten genereren een initieel triple net rendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedroeg 4 miljoen €.

Een uitbreidingsproject van ca. 20 serviceflats wordt momenteel bestudeerd om de totale capaciteit van de site op ca. 67 eenheden te brengen. Het voorziene investeringsbudget voor de realisatie van deze uitbreiding wordt geschat op ca. 3 miljoen €.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013 is de gewone commanditaire vennootschap "Kasteelhof-Futuro" met Aedifica NV gefusioneerd.



Helianthus

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- 20 juni 2013: Seniorenzentrum AGO Herkenrath (Bergisch Gladbach)

Aedifica heeft op 20 juni 2013 de acquisitie in Duitsland van het rustoord “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” gemeld.

Aedifica heeft het betrokken gebouw rechtstreeks aangekocht. De koopakte die op 20 juni 2013 in Frankfurt voor notaris werd getekend was zoals in Duitsland gebruikelijk is, nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Deze voorwaarden werden in juli vervuld, waarna Aedifica de koopprijs heeft betaald en automatisch op 1 augustus 2013 de eigendom en het genot van het gebouw heeft verworven.

De transactie werd door middel van de kredietlijnen van de vastgoedbevak en door de overname van een bestaand krediet (bij de Bank für Sozialwirtschaft) op het gebouw gefinancierd. De impact op de schuldgraad van Aedifica bedroeg minder dan 1%.

Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” is een recent gebouw met een uitstekende ligging en biedt een aangename leefomgeving; het gebouw is gelegen in het centrum van Herkenrath, deel van de stad Bergisch Gladbach in Nordrhein-Westfalen, op 20 km van Keulen (4^{de} stad in Duitsland in aantal inwoners). Het rustoord werd in 2010 gebouwd en telt 80 bedden in 80 éénpersoonskamers.

Het rustoord wordt door een dochteronderneming van de groep AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (“AGO groep”) uitgebaat op basis van een niet opzegbare lange termijn huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst is een “double net”-overeenkomst, dwz dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn. De resterende duur van de overeenkomst bedraagt 22 jaar. Het initiële brutohuurrendement (double net) voor deze operatie bedraagt ongeveer 7,25%. De conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw bedraagt 8 miljoen €.

De AGO groep is een kwaliteitsvolle uitbater die geniet van een uitstekende reputatie in de Duitse markt. Deze operator baat een tiental woonzorgcentra uit. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Keulen.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een Duitse kwaliteitsvolle speler in de sector van zorg en huisvesting.



Seniorenzentrum AGO Herkenrath

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.1.2. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

- 18 januari 2013: Oplevering van Koning Albert I (Dilbeek)

Fase I van de renovatie en uitbreiding van het rustoord Koning Albert I in Dilbeek werd afgerond op 18 januari 2013, een paar maanden eerder dan oorspronkelijk gepland. Een nieuwe vleugel, goed voor een investering van ca. 5 miljoen €, werd op die datum in gebruik genomen.

Ter herinnering, deze site, die een park van meer dan 3 ha, een kasteel en diverse recentere uitbreidingen bevat, werd in 2011 verworven met de bedoeling een belangrijk renovatie-en uitbreidingsproject van 11 miljoen € uit te voeren. Het budget voor fase II bedraagt nog ca. 7 miljoen €.



Koning Albert I

- 25 april 2013: Voltooiing van de uitbreidings-en renovatiewerken van Seniorerie La Pairelle (Wépion)

Fase II van de uitbreidings- en renovatiewerken van het rustoord “Seniorerie La Pairelle” in Wépion, werd op 25 april 2013 opgeleverd.

Ter herinnering, het rustoord, aan de oevers van de Maas nabij Namen, werd in 2008 voor 3 miljoen € samen met twee aangrenzende percelen verworven. Het rustoord, gebouwd in de jaren '90, telde 51 vergunde bedden en leverde een initieel nettorendement van 6,3 % op. In het kader van de erfpachtovereenkomst met de uitbater van het rustoord (de groep Armonea, een toonaangevende speler in België op het vlak van seniorenzorg) heeft Aedifica een akkoord gesloten voor de financiering van de uitbreiding en renovatie van de site. Deze werken laten de uitbater toe het aantal bedden op de site te verdubbelen.

De uitbreiding en de renovatie van het rustoord werden in twee fases gerealiseerd:

- Fase I: bouw van een nieuw gebouw op de twee aangrenzende percelen aan het bestaande rustoord,
- Fase II: uitbreiding en renovatie van het gebouw dat verworven werd in 2008.

De eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd op 26 januari 2012. De investering bedroeg 6,4 miljoen € (inclusief terrein). Het rustoord telde dan 51 vergunde bedden, m.n. dezelfde capaciteit als vóór de uitbreiding omdat de bewoners van de initiële gebouwen naar het nieuwe gebouw verhuisd werden.

De tweede fase van het project werd op 25 april 2013 opgeleverd. De investering van 2,2 miljoen € heeft toegelaten om 67 vergunde bedden toe te voegen aan het bestaande aantal vergunde bedden.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De uitbreidingen en de renovaties van de site werden gerealiseerd op basis van de meest recente technieken inzake thermische isolatie en energieprestaties ($K=27$ voor de nieuwe gebouwen ; $K=40$ voor de gerenoveerde delen), beter dan de huidige normen.

Uiteindelijk is het totale aantal bedden van de site nagenoeg verdubbeld om het te brengen van 51 vergunde bedden naar 118. De totale investering na de uitbreiding en de renovatie bedroeg ca. 11,2 miljoen €. De jaarlijkse huur, na de oplevering van al de werken, zal ca. 0,7 miljoen € bedragen, d.w.z. een triple net huurrendement van ca. 6,4 %.



Seniorerie La Pairelle

- 28 mei 2013: Oplevering van De Edelweis (Begijnendijk)

Fase I van de uitbreidingswerken van het rustoord De Edelweis in Begijnendijk, werd op 28 mei 2013 opgeleverd. Deze uitbreiding die een investeringsbudget van minder dan 2 miljoen € vertegenwoordigt, werd op 1 juni 2013 in gebruik genomen.

Ter herinnering, de site werd in 2010 verworven met de bedoeling een uitbreidingsproject voor een budget van ca. 3 miljoen € te realiseren. Het resterende budget voor fase II bedraagt ca. 1 miljoen €.



De Edelweis

3.1.3. Lopende vastgoedprojecten

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering op 30 juni 2013:

- De Edelweis (uitbreiding fase II van een rustoord in Begijnendijk);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Koning Albert I (fase II en III, renovatie en uitbreiding van een rustoord in Dilbeek);
- Eyckenborch (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Gooik);
- Wemmel (bouw van een nieuw rustoord in Wemmel);
- Larenshof (fase III, uitbreiding van een rustoord in Laarne).

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

In de loop van het boekjaar werden de renovatie-en uitbreidingswerken van het rustoord 't Hoge in Kortrijk gestart.

3.1.4. Andere operaties

- 10 september 2012: nieuwe uitbater in Wanlin

De groep Armonea heeft de bewoners (en de vergunde bedden) van het rustoord Logis de Famenne in Wanlin naar het nieuwe (in april 2012 opgeleverde) rustoord Pont d'Amour in Dinant verhuisd. Na deze verhuizing is Armonea uiteraard haar verbintenissen als erfpachter van de site Logis de Famenne blijven naleven.

Na onderzoek in overleg met Aedifica van verschillende herbestemmingsmogelijkheden is een nieuwe operator voor de site in Wanlin gevonden. De nieuwe operator heeft de verbintenissen als erfpachter sinds 10 september 2012 overgenomen.

De nieuwe uitbater van de site is de groep Le Carrosse. Le Carrosse is een groep van instellingen die in België aan personen met een mentale beperking, al dan niet gekoppeld aan andere pathologieën, permanente collectieve huisvesting bieden. De groep verwelkomt vandaag meer dan 250 residenten verspreid over 10 sites in België. De groep heeft de site "Logis de Famenne" omgedoopt tot "La Boule de Cristal".

- 25 oktober 2012: Verkoop van een appartement in Broqueville 8 (Brussel)

Op 25 oktober 2012 heeft Aedifica één appartement verkocht in het gebouw Broqueville 8 (in Brussel) dat in mede-eigendom is. Deze verkoop heeft een nettomeerwaarde van ca. 25 % opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde van het pand die op 30 september 2012 bepaald werd. De vastgoedbevak is nu eigenaar van 6 appartementen in het gebouw.

- 26 oktober 2012: Financiële communicatie in het Engels

Op 26 oktober 2012 is aan de financiële communicatie van Aedifica een nieuwe dimensie toegevoegd met de Engelse vertaling van zowel haar persberichten (beschikbaar sinds 26 oktober 2012) als haar jaarlijks financieel verslag. Deze documenten worden op de website van de vastgoedbevak gepubliceerd.

- 15 februari 2013: nieuwe website

Sinds 15 februari 2013 is de nieuwe website van de vastgoedbevak online op www.aedifica.be. In haar streven naar financiële transparantie wil de vastgoedbevak dat de informatie overzichtelijk gepresenteerd en gemakkelijk bereikbaar zou zijn. De structuur van de nieuwe website is niet ingrijpend gewijzigd, maar de nieuwe site is opgefrist, heeft een moderne stijl en is aangepast aan de nieuwe mogelijkheden op informaticagebied, die een betere weergave op tablets en smartphones bieden.

- 18 maart 2013: Aedifica opgenomen in de EPRA indexen

Sinds 18 maart 2013 is het aandeel Aedifica in de EPRA indexen opgenomen. Bij het laatste kwartaalnazicht in maart 2013 van de samenstelling van deze indexen voldeed het aandeel Aedifica inderdaad aan alle opnamecriteria die door EPRA worden bepaald.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 200 leden en vertegenwoordigt meer dan 250 miljard € vastgoed. De EPRA indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit 83 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van ongeveer 103 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

De opname in de EPRA index is altijd een doelstelling geweest voor Aedifica, in het bijzonder na de succesvolle kapitaalverhoging van eind 2012. Dit is een erkenning van haar permanente streven naar verbetering, en zal het aantrekken van nieuwe investeerders, die willen bijdragen aan het succes van de vastgoedbevak, vergemakkelijken. Dit komt tot uiting in het gemiddelde dagelijkse verhandelde volume van het aandeel Aedifica, dat in een paar maanden tijd verdubbeld is. Dit gemiddelde bedraagt nu ongeveer 10.500 aandelen (over de periode tussen 1 juli 2012 en 28 juni 2013), tegen een gemiddelde van ongeveer 5.000 aandelen over het vorige boekjaar.

Aedifica is opgenomen in de Europese index met een gewicht van ongeveer 0,4% en in de Belgische index met een gewicht van ongeveer 12%.

Tussen 6 december 2012 (42,00 € - zijnde de laatste slotkoers vóór de notering van de nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging van december 2012) en 7 maart 2013 (45,50 €), datum van publicatie van de aankondiging van de opname van Aedifica in de EPRA index, heeft de beurskoers van Aedifica een stijging van 8% gekend; tussen 7 maart 2013 en 28 juni 2013 (47,50 €) heeft de koers nog een verdere stijging van 4% gekend.

- 27 juni 2013: Bijkomende investeringen voor vier rustoorden (Dinant, Mont-Saint-Guibert, Chenêe en Veerle-Laakdal)

Aedifica heeft op 27 juni 2013 een reeks nieuwe uitbreidingsprojecten in het segment van de huisvesting voor senioren gemeld. Deze betreffen de vier volgende rustoorden in de bestaande portefeuille:

- Pont d'Amour (in Dinant): Het huidige rustoord, in 2012 opgeleverd, omvat 74 vergunde bedden. Het perceel (3,9 ha) waarop dit rustoord gebouwd is, biedt de mogelijkheid om een uitbreidingsproject te realiseren (fase II) zodat de operator van het rustoord, Armonea, de capaciteit van het rustoord op 150 bedden zal kunnen brengen. De stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding is recent in juni 2013 afgeleverd. De voorlopige oplevering van fase II is voorzien voor midden 2015. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding wordt geschat op ca. 8 miljoen €. De erfpacht zal verlengd worden tot 27 jaar vanaf de toekomstige voorlopige oplevering van fase II. Deze erfpachtovereenkomst zal na de uitbreiding een triple net rendement van ca. 6% opbrengen.
- Au Bon Vieux Temps (in Mont-Saint-Guibert): De site in Mont-Saint-Guibert omvat heden het rustoord “Au Bon Vieux Temps” (met 43 vergunde bedden) en een perceel ernaast waarop de villa “Corbais 18” is gelegen. Op de beschikbare grond zal, na de sloop van de villa, een nieuwbouwproject gerealiseerd worden, met name de bouw van een nieuw rustoord. Hiervoor was reeds een investeringsbudget van 7 miljoen € goedgekeurd. Dit nieuwbouwproject werd inmiddels herwerkt en uitgebreid. Uiteindelijk zal op de site enerzijds een nieuw gebouw met

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

69 vergunde rustoordbedden en 29 serviceflats opgericht worden en wordt anderzijds het oude rustoordgebouw behouden. Dit oude gebouw zal in de toekomst nog herontwikkeld worden. Dit project zal de operator van de site, de groep Senior Living Group, toelaten om de totale capaciteit van de site te verhogen tot 98 eenheden. Het investeringsbudget voor de bouw van het nieuwe rustoordgebouw wordt geschat op ca. 10 miljoen €. De erfpacht zal verlengd worden tot 27 jaar vanaf de voorlopige oplevering van het nieuwe gebouw. Deze erfpachtovereenkomst zal na de bouw van het nieuwe rustoord een triple net rendement van ca. 6% bieden. De aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor dit project wordt op korte termijn verwacht.

- Résidence l'Air du Temps (in Chênée): Het rustoord "Résidence l'Air du Temps", dat in 2008 verworven werd, omvat nu 88 vergunde bedden. Aedifica heeft op 27 juni 2013 een perceel naast het rustoord aangekocht om een uitbreidingsproject te kunnen realiseren (14 kamers en 33 serviceflats). Tevens zal het bestaande rustoordgebouw gerenoveerd worden. Dit uitbreidings- en renovatieproject zal de operator, Senior Living Group, toelaten de totale capaciteit van de site te verhogen tot 121 eenheden. Het totale investeringsbudget (aankoop van het perceel en het uitbreidings- en renovatieproject) wordt geschat op ca. 6 miljoen €. De erfpacht zal verlengd worden tot 27 jaar vanaf de toekomstige voorlopige oplevering van de uitbreiding. Deze erfpachtovereenkomst zal na de realisatie van de projecten een triple net rendement van ca. 6% genereren. De stedenbouwkundige vergunning zal op korte termijn worden aangevraagd.
- Op Haanven (in Veerle-Laakdal): De site van het rustoord "Op Haanven", die in 2008 verworven werd, omvat nu een rustoord met 87 vergunde bedden en 3 serviceflats. Het voorgestelde bouw- en renovatieproject bestaat uit de vernieuwbouw van het oude deel van het bestaande rustoord en de uitbreiding ervan met een nieuwe vleugel. Dit project zal de operator van de site, Senior Living Group, toelaten om de kwaliteit en de capaciteit van de site te verbeteren. Het investeringsbudget voor dit project wordt geschat op ca. 3 miljoen €. De erfpacht zal verlengd worden tot 27 jaar vanaf de toekomstige voorlopige oplevering van het project. Deze erfpachtovereenkomst zal na de realisatie van het project een triple net rendement van ca. 6% bieden. De stedenbouwkundige vergunning zal op korte termijn worden aangevraagd.

De hierboven vermelde operaties zullen door lopende kredietlijnen van de bevak gefinancierd worden.

3.1.5. Financiering

Aedifica heeft in januari en mei 2013 in het kielzog van de kapitaalverhoging in geld van 7 december 2012, voor een bedrag van 95 miljoen € vrijwillig afstand gedaan van twee niet opgenomen tranches van de club deal van 150 miljoen €, die overigens in juli 2013 zou vervallen.

In het kader van de herfinanciering van deze club deal, zijn vier nieuwe kredietlijnen afgesloten:

- het deel van ING in de club deal werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen € op 4 april 2013 voor een periode van 2 jaar;
- het deel van Bank Degroof in de club deal werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen €, afgesloten op 7 mei 2013 en in werking getreden op 23 juli 2013 voor een periode van 5 jaar;

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- het deel van Bank LB Lux in de club deal werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 25 miljoen €, afgesloten op 26 juni 2013 en in werking getreden op 23 juli 2013 voor een periode van 3 jaar;
- het deel van BNP Paribas Fortis in de club deal werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 32 miljoen €, afgesloten op 27 juni 2013 en in werking getreden op 23 juli 2013 voor een periode van 5 jaar.

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

Voor een up to date overzicht van de kredietlijnen, verwijzen we de lezer naar de sectie 3.2.2. "Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2013".

3.2. Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2013

3.2.1. Evolutie van de portefeuille

- 29 augustus 2013: Acquisitie van "Salve" (Brasschaat) en "Plantijn" (Kapellen)

Aedifica heeft op 29 augustus 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV 100% van de aandelen van de NV Patrius Invest verworven. Patrius is de eigenaar van twee rustoorden in de provincie Antwerpen: "Salve" in Brasschaat en "Plantijn" in Kapellen.

Het rustoord "Salve" is gelegen in het hart van een residentiële wijk in Brasschaat. Het rustoord dat vandaag 117 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonea (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar, die sedert juni 2013 loopt. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is er thans een herontwikkelingsproject op de site in uitvoering (in twee fases). Het project omvat de sloop en herbouw van het oude gedeelte van het rustoord (dat van de vroege 20^{ste} eeuw dateert) en de complete renovatie van de moderne delen (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). De voorlopige oplevering van fase I is in het voorjaar 2014 gepland.



« Salve »

Het rustoord "Plantijn" is gelegen in een residentiële wijk, dichtbij het centrum van Kapellen. Het rustoord dat vandaag 110 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonea uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar, die sedert juni 2013 loopt. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is de herontwikkeling van de

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

site voorzien. Het project betreft de renovatie van de bestaande gebouwen (met name een gebouw uit de vroege 20^{ste} eeuw en een modernere uitbreiding die in 1972 en in 1986 werd toegevoegd) en de uitbreiding van de site met een nieuwbouw op een perceel naast het rustoord. De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds afgeleverd. De exacte planning van de werken is nog niet definitief.



« Plantijn »

Het globale investeringsbudget voor de realisatie van de renovatie- en uitbreidingswerken op deze twee sites is contractueel op ca. 16 miljoen € vastgelegd. Deze bijkomende investeringen zullen vanaf de voorlopige oplevering van de werken eveneens een triple net rendement van ca. 6% opleveren.

- 29 august 2013: Voltooiing van “Hestia” (Wemmel)

Aedifica meldt de voltooiing op 29 augustus 2013 van het nieuwe rustoord “Hestia” in Wemmel (Vlaams-Brabant), in de rand rond Brussel.



« Hestia »³

Het rustoord is gelegen in een residentiële wijk van Wemmel. Het heeft een totale capaciteit van 222 bedden en is daarmee het grootste rustoord in de portefeuille van Aedifica. De site wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De aanschaffingswaarde (met inbegrip van de aankoop van het terrein en de bouw van het gebouw) bedraagt ca. 20 miljoen €. Deze investering zal een initieel triple net rendement van ca. 6% genereren.

Dit project is voor rekening van Aedifica gerealiseerd in uitvoering van een op 21 februari 2011 met de groep Soprim@ getekend principiële akkoord.

³ Photo: © 2013 - Soprim@

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Vastgoedbeleggingen op 31 augustus 2013

Na de hierboven vermelde acquisities en oplevering bedraagt de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 658 miljoen €

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 131 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 334.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 838 appartementen waarvan:
 - 543 niet gemeubelde appartementen;
 - 295 gemeubelde appartementen;
- 41 rustoorden met 4.028 rustoordbedden, 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen en 1 gebouw bestemd voor permanente huisvesting van personen met een mentale beperking;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 59% huisvesting voor senioren;
- 30% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
 - 20% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 10% gebouwen met gemeubelde appartementen;
- 11% hotels en andere gebouwen.

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

- 99% in België waarvan:
 - 43% in Brussel;
 - 40% in Vlaanderen;
 - En 16% in Wallonië.
- 1% in Duitsland.

3.2.2. Financiering

Aedifica heeft op 1 augustus 2013 een (door de Bank für Sozialwirtschaft verstrekt) bestaand krediet van 6 miljoen € overgenomen in het kader van de acquisitie van het gebouw “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” (zie sectie 3.1.1. hierboven).

Op 5 augustus 2013 heeft Aedifica een nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € afgesloten met BNP Paribas Fortis. Deze kredietlijn treedt in werking op 6 augustus 2013 voor een periode van 4 jaar.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Rekening houdend met deze twee elementen, met de vervaldata van de club deal in juli 2013 en van een bilaterale kredietlijn op 6 augustus 2013, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica er als volgt uit (in miljoen €):

Juni 2014 :	30
Augustus 2014 :	15
April 2015 :	50
Oktober 2015 :	30
Juni 2016 :	55
Juli 2016 :	30
Augustus 2016 :	15
Januari 2017:	30
Augustus 2017 :	30
Juni 2018 :	32
Juli 2018 :	30
2021 :	<u>8</u>
	355

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2013

4.1. Geconsolideerde resultaten⁴

Hierna 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 2013	30 juni 2012
Huurinkomsten	36.230	34.340
Met verhuur verbonden kosten	<u>-147</u>	<u>-51</u>
Nettohuurresultaat	36.083	34.289
Operationele kosten*	<u>-8.549</u>	<u>-8.119</u>
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	27.534	26.170
Exploitiemarge** %	76%	76%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-10.460	-10.796
Belastingen	<u>-70</u>	<u>-54</u>
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	17.004	15.320
Aantal dividendrechten***	8.715.339	7.153.096
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	1,95	2,14
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	17.004	15.320
IAS 40 impact ****	9.013	9.423
IAS 40 impact : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	54
IAS 39 impact *****	<u>1.600</u>	<u>-9.459</u>
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	27.671	15.338
Noemer (IAS 33)	8.715.370	7.152.918
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,17	2,14

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

*** Berekend op basis van het pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven

**** Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

***** Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 6% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 36,2 miljoen €. Dit stemt, op 0,1 miljoen € na, overeen met de vooruitzichten (ter herinnering, de vooruitzichten – gepubliceerd in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van 7 december 2012 – voorzien een omzet van 36,3 miljoen € waarbij echter met een hypothetische investering van 40 miljoen € rekening is gehouden als eerste investering na de kapitaalverhoging).

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+1,9 miljoen €, hetzij +6% of -2% bij ongewijzigde portefeuille) is hieronder vermeld:

- Residentiële of gemengde gebouwen: -0,3 miljoen €, hetzij -4% (of -4% bij ongewijzigde portefeuille);
- Gebouwen met gemeubelde appartementen: -0,2 miljoen €, hetzij -4% (of -7% bij ongewijzigde portefeuille);
- Huisvesting voor senioren: +2,0 miljoen €, hetzij +11% (of +3% bij ongewijzigde portefeuille);

⁴ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2012 tot 30 juni 2013. 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

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Hotels en andere: +0,4 miljoen €, hetzij +9% (of -7% bij ongewijzigde portefeuille).

De sectorale variaties bij ongewijzigde portefeuille in de onderstaande tabel zijn grotendeels in lijn met de tendensen die reeds in de tussentijdse verklaring van 14 mei 2013 en in het halfjaarlijks financieel verslag van 19 februari 2013 werden opgetekend. De huren van drie sites, in de segmenten “hotels” en “residentiële en gemengde gebouwen”, werden verminderd (zoals geanticipeerd in de vooruitzichten) meestal voor in de tijd beperkte periodes zodat het huurniveau voor de betrokken ondernemingen draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kunnen worden. De evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille van het segment van de huisvesting van senioren (+3%) toont de relevantie van de investeringsstrategie in dit segment aan, dat al meer dan 50% van de omzet en meer dan 70% van het operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille van de bevak genereert.

Na aftrek van de **met verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 36,1 miljoen € (+5% ten opzichte van 30 juni 2012).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 34,6 miljoen € (op 30 juni 2012: 32,6 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 31,2 miljoen € (op 30 juni 2012: 29,5 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge van 87% (op 30 juni 2012: 86%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 3,9 miljoen € (op 30 juni 2012: 3,4 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 5% tot 27,5 miljoen € (op 30 juni 2012: 26,2 miljoen €), hetgeen een exploitatiemarge van 76% impliceert (op 30 juni 2012: 76%). Deze marge is beter dan de vooruitzichten (75%).

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

Sectoraal resultaat (x1.000€)	30 juni 2013					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	6.966	5.269	19.517	4.579	-101	36.230
Nettohuurresultaat	6.896	5.236	19.517	4.535	-101	36.083
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	5.223	2.193	19.517	4.511	-3.910	27.534

Sectoraal resultaat (x1.000€)	30 juni 2012					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	7.223	5.506	17.510	4.200	-99	34.340
Nettohuurresultaat	7.188	5.493	17.510	4.197	-99	34.289
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	5.508	2.469	17.510	4.158	-3.475	26.170

Rekening houdende met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van de bevak 10,0 miljoen € (30 juni 2012: 10,7 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,2% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is identiek aan de gemiddelde interestvoet van

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

het vorige boekjaar (4,2%) en aan die opgenomen in de vooruitzichten (4,2%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten 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 norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 10,5 miljoen € (op 30 juni 2012: 10,8 miljoen €), lager dan de vooruitzichten (10,8 miljoen €).

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 70 k€, 30 juni 2012: 54 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 bedraagt 17,0 miljoen € (30 juni 2012: 15,3 miljoen €), hetzij 1,95 € per aandeel (30 juni 2012: 2,14 € per aandeel). De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is wel hoger dan de vooruitzichten (16,3 miljoen €, hetzij 1,86 € per aandeel).

De resultatenrekening telt bovendien twee elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non cash) en die fluctueren in functie van externe marktparameters die een sterke volatiliteit van boekjaar tot boekjaar kunnen kennen. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 40) en de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 39):

- 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 2012 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2013), die in het resultaat opgenomen is, + 1,05%, of +6,2 miljoen € (30 juni 2012: +1,58% of +9,1 miljoen €). Dit bevestigt de positieve tendens die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt. Een variatie in reële waarde van + 2,8 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+ 0,4 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 9,0 miljoen € (tegen + 9,4 miljoen € vorig boekjaar). Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** vloeit voort uit de transacties beschreven in sectie 3.1.4. van dit persbericht.
- 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 (indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen; ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar). De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (interest rate swaps of "IRS", opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 16,8 miljoen €) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (multi-callable interest rate swaps of "multi-callable IRS", caps of collars, opgenomen in de activa van de balans voor een reële waarde van 525 k€ en de passiva van de balans voor een reële waarde van 15,6 miljoen €)

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

die aan deze voorwaarden niet voldoen, maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt - 31.847 k€ (ten bedrage van 32.373 k€ op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans geboekt en ten bedrage van 526 k€ op lijn I.E. van de activazijde van de geconsolideerde balans geboekt). Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (526 k€) bedraagt de IAS 39 impact op het eigen vermogen van de bevak 32.503 k€. Naargelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2012 en 30 juni 2013 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (+1,6 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (+1,3 miljoen €, zoals blijkt uit het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39) en niet-monetaire (dwz non cash) vertaling op een specifieke datum (30 juni 2013) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 27,7 miljoen € (30 juni 2012: 15,3 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,17 € (30 juni 2012: 2,14 €).

4.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30 juni 2013	30 juni 2012
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	642.844	592.717
Andere activa opgenomen in de schuldratio	8.827	16.337
Andere activa	<u>526</u>	<u>38</u>
Totaal activa	652.197	609.092
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	414.662	303.023
Impact IAS 39*	<u>-32.503</u>	<u>-35.447</u>
Eigen vermogen	382.159	267.576
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	234.821	303.921
Andere verplichtingen	<u>35.217</u>	<u>37.595</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	652.197	609.092
<i>Schuldratio (%)</i>	36,0%	49,9%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 30 juni 2013 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2012: 97%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40 norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen), en die een bedrag van 643 miljoen € (30 juni 2012: 593 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2013: 614 miljoen €, 30 juni 2012: 583 miljoen €) stijgen ten bedrage van 31 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 16 miljoen € verklaard door investeringsoperaties (zie sectie 3.1.1. hierboven), voor 9 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 3.1.2. hierboven) en voor 6 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- De projectontwikkelingen (30 juni 2013: 29 miljoen €; 30 juni 2012: 9 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.3. hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget gedetailleerd in sectie 2.2.2 van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.

De “**andere activa opgenomen in de schuldratio**” vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2012: 3%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen van oktober 2010 en december 2012. Het kapitaal bedraagt 284 miljoen € op 30 juni 2013 (30 juni 2012: 184 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2013 65 miljoen € (30 juni 2012: 34 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:

- 415 miljoen € vóór IAS 39 impact (30 juni 2012: 303 miljoen €);
- of 382 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2012: 268 miljoen €).

Op 30 juni 2013 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) opgenomen worden, 235 miljoen € (30 juni 2012: 304 miljoen €), waarvan 227 miljoen € (30 juni 2012: 296 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de bevak. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 36,0% op geconsolideerd niveau (30 juni 2012: 49,9%) en 36,0% op statutair niveau (30 juni 2012: 49,9%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65 % van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 188 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 593 miljoen € bij variable activa (dwz 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 45% 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 156 miljoen € bij constante activa, 390 miljoen € bij variable activa en - 40%.

De **andere passiva** van 35 miljoen € (2012: 38 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2013: 32 miljoen €; 30 juni 2012: 35 miljoen €).

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de nettoactiefwaarde per aandeel.

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend 2011/2012 in november 2012⁵, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,87 € op 30 juni 2013 (40,38 € per aandeel op 30 juni 2012).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2013	30 juni 2012
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2011/2012, vóór IAS 39	41,87	40,38
IAS 39 impact	<u>-3,28</u>	<u>-4,94</u>
Nettoactiva na aftrek van het dividend 2011/2012	38,59	35,44
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	9.902.998	7.175.730

Aantal aandelen	30 juni 2013	30 juni 2012
Aantal aandelen in omloop*	9.902.998	7.175.730
Totaal aantal aandelen**	9.903.690	7.177.208
Aantal beursgenoteerde aandelen	9.874.985	7.090.915
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	8.715.370	7.152.918
Aantal dividendrechten***	8.715.339	7.153.096

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** 28.705 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na onthechting van de coupon in oktober 2013.

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

Om de nettoactiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met de beurskoers dient nog rekening gehouden te worden met de onthechting van coupon nr. 10 die op 16 november 2012 gebeurd is in het kader van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Rekening houdend met dit laatste element kan de nettoactiefwaarde per aandeel geraamd worden op 38,03 € met inbegrip van de IAS 39 impact en op 41,31 € vóór de IAS 39 impact.

⁵ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 37,29 € per aandeel op 30 juni 2012 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2012 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,85 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2012 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2013. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 13,3 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2012 (7.175.730). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.8 ten bedrage van 1,86 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. 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 vennootschap.

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

- De diversificatie van haar investeringen in haar twee strategische polen (appartementengebouwen in grote Belgische steden en de huisvesting voor senioren in West Europa) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Merk op dat de segmenten van de gemeubelde appartementen en van de hotels meer conjunctuurgevoelig zijn dan de andere marktsegmenten.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen (zowel in gemeubelde als in niet gemeubelde) bieden Aedifica een meerwaardepotentieel. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementengebouwen zijn niettemin meer conjunctuurgevoelig dan deze van de residentiële of gemengde gebouwen.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 355 miljoen €, waarvan geen enkele kredietlijn nog vervalt gedurende het boekjaar 2013/2014. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een schuldgraad van 36% op 30 juni 2013 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica van een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds het begin van de financiële en economische crisis. 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 2013 op ongeveer 151 miljoen € geschat worden, waarvan 23 miljoen € in principe het voorwerp zullen uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica) alsook nieuwe belangrijke investeringen uit te voeren.

Rekening houdend met het voorgaande voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2013/2014, op basis van de thans voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, een huromzet ten bedrage van 40,3 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 18,7 miljoen €, of van 1,89 € per aandeel, wat een dividenduitkering van 1,86 € per aandeel mogelijk zou maken, identiek aan het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2012/2013.

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 9 van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012, blijven gelden voor het boekjaar 2013/2014. De risicofactoren worden uiteraard in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013, dat op 13 september 2013 gepubliceerd wordt, geüpdatet.

Ter herinnering, Aedifica is verheugd dat eind december 2012 de onzekerheid met betrekking tot de fiscale behandeling van de door residentiële vastgoedbevak uitgekeerde dividenden die gedurende het gehele jaar 2012 duurde, is weggenomen. De programmawet van 27 december 2012 bepaalt immers dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25% bedraagt. Aedifica geniet evenwel van een vermindering van de roerende voorheffing tot 15% als vastgoedbevak die ten minste 60% van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn, in overeenstemming met de artikelen 171, 3° quater en 269, 3° van het wetboek Inkomstenbelastingen. Het begrip woning omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals appartementsgebouwen en rustoorden. Het percentage van 60% zal worden verhoogd tot 80% vanaf 1 januari 2015. Daarnaast kan de residentiële vastgoedbevak nu zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

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.

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Ze bouwt een vastgoedportefeuille op van meer dan 600 miljoen € rond de volgende investeringsassen:

- residentiële of gemengde gebouwen in de Belgische steden;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel;
- huisvesting voor senioren in België en Duitsland;
- hotels in België.

Aedifica is een op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels genoteerde vastgoedbevak (AED; Bloomberg (AED: BB); Reuters (AOO.BE)).

De marktkapitalisatie bedroeg 470 miljoen € op 30 juni 2013.

Aedifica is in de EPRA indexen opgenomen.

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 basishypothesen 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
CEO
Direct tel: 32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
CFO
Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control &
Communication
Manager
Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be



3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2013	2012
I. Huurinkomsten	36.230	34.340
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-147	-51
Nettohuurresultaat	36.083	34.289
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	40	23
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.151	839
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	-1.151	-839
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.565	-1.677
Vastgoedresultaat	34.558	32.635
IX. Technische kosten	-942	-831
X. Commerciële kosten	-486	-548
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-126	-112
XII. Beheerkosten vastgoed	-684	-602
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.078	-1.047
Vastgoedkosten	-3.316	-3.140
Operationeel vastgoedresultaat	31.242	29.495
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.855	-3.415
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	147	90
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	27.534	26.170
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	54
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.013	9.423
Operationeel resultaat	36.601	35.647
XX. Financiële opbrengsten	326	555
XXI. Netto-interestkosten	-9.953	-10.737
XXII. Andere financiële kosten	-833	-614
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.600	-9.459
Financieel resultaat	-8.860	-20.255
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat voor belastingen	27.741	15.392
XXV. Vennootschapsbelasting	-70	-54
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-70	-54
Nettoresultaat	27.671	15.338
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	27.671	15.338
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,17	2,14
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,17	2,14

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2013	2012
I. Nettoresultaat	27.671	15.338
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-418	-938
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	1.344	-13.060
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	1.593	651
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	30.190	1.991
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	30.190	1.991

* Verschil tussen investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en conventionele waarde vastgesteld tussen partijen, na aftrek van de bijkomende kosten verbonden aan de acquisities.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	2013	2012
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	21	20
C. Vastgoedbeleggingen	642.844	592.717
D. Andere materiële vaste activa	1.849	2.078
E. Financiële vaste activa	968	525
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Totaal vaste activa	647.538	597.196
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	2.514	2.890
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	893	6.423
F. Kas en kasequivalenten	725	2.041
G. Overlopende rekeningen	527	542
Totaal vlottende activa	4.659	11.896
TOTAAL ACTIVA	652.197	609.092

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

3 september 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2013	2012
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
A. Kapitaal	248.072	180.873
B. Uitgiftepremies	64.730	34.261
C. Reserves	41.686	37.104
D. Nettoresultaat van het boekjaar	27.671	15.338
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	382.159	267.576
II. Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	382.159	267.576
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	171.484	235.834
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	32.373	35.038
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	203.857	270.872
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	55.721	60.209
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	137	130
b. Andere	7.479	7.748
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	2.844	2.557
Totaal kortlopende verplichtingen	66.181	70.644
TOTAAL VERPLICHTINGEN	270.038	341.516
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	652.197	609.092