

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1^{ste} kwartaal 2013/2014

- **5 gebouwen sinds 1 juli 2013 in de portefeuille opgenomen voor een waarde van ca. 57 miljoen €**
 - **4 rustoorden:**
 - **Seniorenzentrum AGO Herkenrath in Duitsland,**
 - **Salve in Brasschaat,**
 - **Plantijn in Kapellen,**
 - **Hestia in Wemmel en**
 - **1 appartementsgebouw:**
 - **Stephanie's Corner in Brussel.**
- **Bezettingsgraad op 30 september 2013 van 97,2% voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 79,4% voor het gemeubelde deel**
- **Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten met 5% ten opzichte van 30 september 2012**
- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 682 miljoen € op 30 september 2013**
- **Schuldgraad van 39% op 30 september 2013**

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2013

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de groei van de bevolking in de grote Belgische steden en de vergrijzing, heeft het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die gedurende het kwartaal van 47,50€ op 30 juni 2013 tot 51,00€ op 30 september 2013 is gestegen.

Sinds de kapitaalverhoging van december 2012 heeft Aedifica een reeks nieuwe investeringen voornamelijk in het segment van huisvesting voor senioren aangekondigd, zowel in België als ook voor het eerst in het buitenland. Deze aangekondigde investeringen vertegenwoordigen op 21 oktober 2013 een totaal bedrag van 129 miljoen € (zie bijlage I).

De acquisitie van een rustoord nabij Keulen die op 1 augustus 2013 afgerond 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).

Wat de investeringen in België betreft, wordt het 1^{ste} kwartaal gekenmerkt door de acquisitie van twee rustoorden in Brasschaat en Kapellen. Deze vastgoedbeleggingen in exploitatie (ten bedrage van 16 miljoen €) zijn slechts een eerste stap aangezien er op deze sites nog belangrijke renovatie- en uitbreidingsprojecten (voor een budget van 16 miljoen €) voorzien zijn. Verder was er de oplevering van een nieuw rustoord in Wemmel (voor een budget van ca. 22 miljoen €) dat op vandaag met 222 vergunde bedden het grootste rustoord in de portefeuille van Aedifica is. De realisatie van deze projecten past volledig in de investeringsstrategie van Aedifica in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategie is er immers op gericht zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille van kwalitatief goede gebouwen die interessante rendementen van ca. 6% bieden, op te bouwen. Daarnaast heeft Aedifica recent een appartementsgebouw in Brussel (in het hart van de Louizawijk) verworven. De vorige acquisitie van een dergelijk gebouw dateert reeds van 2 jaar geleden. Dit appartementsgebouw genereert een initieel brutohuurrendement van meer dan 5%.

Tijdens de verslagperiode heeft de reële waarde van de vastgoedbeleggingen aldus de kaap van 650 miljoen € gerond en komt uit op 682 miljoen € (tegen 643 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

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

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- de hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategische sector zijn gezien de strengere voorwaarden die vanaf 1 januari 2015 met betrekking tot de hierboven vermelde lagere roerende voorheffing voor residentiële vastgoedbevaks gelden), als
- de appartementsgebouwen (m.n. de gebouwen met gemeubelde en niet gemeubelde appartementen), en
- de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huuromzet, dat het minst onderhevig is aan de huidige economische conjunctuur).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huuromzet (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,2% voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 79,4% voor de gemeubelde appartementen) van 9,5 miljoen € over het eerste kwartaal (tegen 9,0 miljoen € één jaar eerder).

De “non cash”-elementen van de resultatenrekening (variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen en variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten) vertegenwoordigen een latente nettomeerwaarde van 1 miljoen €.

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 39% op 30 september 2013 (tegen 36% op 30 juni 2013).

Op het einde van het 1^{ste} kwartaal van het boekjaar presteert de vastgoedbevak licht beter dan de trimestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór IAS 39 en IAS 40) die uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2013/2014, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 (sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag), worden afgeleid.

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.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Acquisities en opleveringen

2.1.1. Seniorenzentrum AGO Herkenrath (Bergisch Gladbach, Noordrijn-Westfalen, Duitsland)

Aedifica had op 20 juni 2013 in Frankfurt voor notaris de koopakte van het rustoord “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” in Bergisch Gladbach, in Noordrijn-Westfalen (Duitsland) getekend. Deze koopakte was aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, zoals in Duitsland gebruikelijk is. Deze voorwaarden werden in juli 2013 vervuld, waarna Aedifica de koopprijs (ca. 8 miljoen €) heeft betaald en automatisch op 1 augustus 2013 de eigendom en het genot van het gebouw heeft verworven.



“Seniorenzentrum AGO Herkenrath”

2.1.2. Salve en Plantijn (Brasschaat en Kapellen, provincie Antwerpen)

Aedifica heeft op 29 augustus 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV 100% van de aandelen van de NV Patrius Invest verworven. Patrius Invest 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 120 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”

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 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.

2.1.3. Hestia (Wemmel, provincie Vlaams-Brabant)

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



“Hestia”¹

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. 22 miljoen €. Deze investering zal een initieel triple net rendement van ca. 6% genereren.

¹ Illustratie: © 2013 - Soprim@

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

2.1.4. Seniorenzentrum AGO Dresden en Seniorenzentrum AGO Kreischa (Dresden en Kreischa, Saksen, Duitsland)

Aedifica heeft op 12 september 2013 de ondertekening van de koopaktes van twee rustoorden in Duitsland gemeld. Deze aktes die in Frankfurt voor notaris zijn getekend, zijn zoals in Duitsland gebruikelijk is, nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Deze voorwaarden zullen in principe gedurende het 2^{de} kwartaal van het boekjaar 2013/2014 vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de gebouwen zal verwerven.

De transactie zal door middel van de kredietlijnen van de vastgoedbevak en door de overname van (met betrekking tot deze gebouwen bij de Bank für Sozialwirtschaft) reeds bestaande kredieten gefinancierd worden.

Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Dresden” is in een residentiële wijk van de prachtige barokke stad Dresden, de hoofdstad van Saksen, gelegen. In de onmiddellijke nabijheid van de site zijn er winkels, openbaar vervoer en één van de belangrijke verkeersassen van de Löbtau wijk. Het rustoord werd in 2012 gebouwd en telt 116 bedden in 107 kamers.



“Dresden”

Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Kreischa” is in de gemeente Kreischa in Saksen gelegen. Kreischa ligt op een tiental kilometer van de stad Dresden in een landelijke omgeving. De site van het rustoord is centraal gelegen aan het Kurpark (het centrale park van Kreischa), in de onmiddellijke nabijheid van winkels, het gemeentehuis en de Klinik Bavaria (één van de grootste revalidatiecentra van het land). Het rustoord werd in 2011 gebouwd en telt 84 bedden in 77 kamers.



“Kreischa”

Deze twee rustoorden worden door dochterondernemingen van de groep AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (“AGO groep”) uitgebaat op basis van niet opzegbare lange termijn

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

huurovereenkomsten. Deze huurovereenkomsten zijn “double net”-overeenkomsten, 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 gemiddelde resterende duur van de overeenkomsten bedraagt ca. 23 jaar. Het initiële brutohuurrendement (double net) voor deze twee rustoorden bedraagt, rekening houdende met de goede kwaliteit van de gebouwen, ca. 7,5%. De conventionele aanschaffingswaarde van de twee gebouwen bedraagt ca. 13 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 in Keulen gevestigd.

2.1.5. Stephanie’s Corner (Brussel)

Aedifica heeft op 21 oktober 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV 100 % van de aandelen van de NV Immo Dejoncker verworven. Immo Dejoncker is eigenaar van het appartementsgebouw “Stephanie’s Corner” in Brussel.

“Stephanie’s Corner” telt 27 appartementen, 3 commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw, dat van 2007 dateert, is gelegen tussen de Jean Stasstraat en de Dejonckerstraat en geniet aldus van een uitstekende ligging in het hart van de Louizawijk in Brussel, in de onmiddellijke omgeving van winkels en het openbaar vervoer (trams en metros). De appartementen zijn aan particulieren verhuurd op basis van klassieke residentiële huurcontracten, terwijl de commerciële ruimten verhuurd zijn op basis van handelshuurovereenkomsten. De conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw bedraagt ca. 10 miljoen € (hetzij een aanschaffingswaarde van de appartementen die beduidend lager is dan 3.000€/m²). Deze investering zal een initieel brutohuurrendement van meer dan 5 % genereren.



“Stephanie’s Corner”

2.2. Andere gebeurtenissen

2.2.1. 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 2.1.1 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.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Rekening houdend met deze twee elementen, met het vervallen 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. Omzet van het 1^{ste} kwartaal 2013/2014

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) stijgt en bedraagt 9,5 miljoen € voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 juli 2013 – 30 september 2013), hetzij +5% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar, in een bijzonder moeilijk economisch klimaat (-1% bij ongewijzigde portefeuille en +3% in vergelijking met de trimestriële vooruitzichten die uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2013/2014, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013, kunnen afgeleid worden).

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2013	30 september 2012	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	5.424	4.752	+2%	+14%
Appartementsgebouwen, waarvan:	3.041	3.089	-2%	-2%
<i>Niet gemeubelde appartementen</i>	1.708	1.758	-3%	-3%
<i>Gemeubelde appartementen</i>	1.333	1.331	0%	0%
Hotels en andere	1.030	1.199	-14%	-14%
Intersectoraal	-26	-25		
Totaal	9.469	9.015	-1%	+5%

De sectorale variaties bij ongewijzigde portefeuille voor de 'appartementsgebouwen' en 'de hotels en andere' zijn een gevolg van gedurende het vorige boekjaar verleende huuraanpassingen. De evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille van het segment van de huisvesting van senioren (+2%) toont de relevantie van de investeringsstrategie in dit segment aan, dat al meer dan 55% van de omzet van de bevak genereert.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Patrimonium op 30 september 2013

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica met 48 miljoen € gestegen van 614 miljoen € tot 663 miljoen € (+8%) (of 682 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkeling). Deze stijging komt voornamelijk voort uit de acquisities gerealiseerd tijdens het eerste kwartaal (25 miljoen € in reële waarde), uit de oplevering van een project gedurende het eerste kwartaal (Hestia - zie sectie 2.1.3. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+0,7 miljoen € of +0,1% over het eerste kwartaal). Deze waardering die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt geventileerd:

- huisvesting voor senioren: +0,5 miljoen €, hetzij +0,1%;
- appartementsgebouwen: -0,4 miljoen €, hetzij -0,2%, waarvan:
 - niet gemeubelde appartementen: -0,4 miljoen €, hetzij -0,3%;
 - gemeubelde appartementen: 0,0 miljoen €, hetzij -0,1%;
- hotels en andere: +0,6 miljoen €, hetzij +0,9%.

De bezettingsgraad² voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 97,2% op 30 september 2013, een zeer hoog niveau hoewel marginaal onder het niveau opgetekend bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,4 % op 30 juni 2013).

De bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen bedraagt 79,4% over het eerste kwartaal. Dit is hoger dan de bezettingsgraad van 78,6% gerealiseerd over de eerste drie maanden van het vorige boekjaar. De toename van seizoenseffecten, die sinds het begin van de crisis wordt opgetekend, is echter nog steeds relevant. De bezettingsgraad blijft immers volatiel, zelfs als de eerste indicaties voor het tweede kwartaal van het boekjaar 2013/2014 wijzen op een normalisering van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementsgebouwen boven 80 %.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar, wat identiek is ten opzichte van die op 30 juni 2013. 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.

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Patrimonium op 21 oktober 2013

Op 21 oktober 2013 bedraagt de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 673 miljoen € (of 692 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkeling)³.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 132 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 337.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 44 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 4.133 bewoners;
- 865 appartementen, waarvan:
 - 584 niet gemeubelde;
 - 281 gemeubelde;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 58% huisvesting voor senioren;
- 31% appartementsgebouwen, waarvan:
 - 22% niet gemeubelde;
 - 9% gemeubelde;
- 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.

De hierboven weergegeven situatie houdt geen rekening met de acquisitie op 12 september 2013 van twee rustoorden in Duitsland (in Dresden en Kreischa) die nog aan opschortende voorwaarden onderworpen is. Deze twee gebouwen zullen in de portefeuille van Aedifica opgenomen worden zodra de opschortende voorwaarden vervuld zullen zijn.

³ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 september 2013 en de conventionele aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw dat op 21 oktober 2013 werd gekocht.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Brutorendement per activiteitensector

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

30 september 2013

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	391,417	197,521	73,615	662,553	19,228	681,781
Jaarlijkse contractuele huurgelden	23,350	12,108 *	4,832	40,290	-	-
Brutorendement (%)**	6.0%	6.0%	6.6%	6.1%	-	-

30 juni 2013

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	343,550	197,689	72,972	614,211	28,633	642,844
Jaarlijkse contractuele huurgelden	20,404	12,177 *	4,788	37,369	-	-
Brutorendement (%)**	5.9%	6.1%	6.6%	6.1%	-	-

30 september 2012

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	320,933	197,890	74,769	593,592	11,991	605,583
Jaarlijkse contractuele huurgelden	19,012	12,458 *	4,820	36,290	-	-
Brutorendement (%)**	5.9%	6.2%	6.4%	6.1%	-	-

* De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van de periode, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

** Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen, die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen). In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement. De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderiving worden in België namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

*** Respectievelijk verdeeld als volgt (reële waarde, jaarlijkse contractuele huurgelden en brutorendement):
Niet gemeubelde appartementsgebouwen: 30 september 2013: 134.730 k€, 6.779 k€, 5,0%. 30 juni 2013: 135.013 k€, 6.908 k€, 5,1%. 30 september 2012: 136.095 k€, 7.135 k€, 5,2%.
Gemeubelde appartementsgebouwen: 30 september 2013: 62.791 k€, 5.329 k€, 8,1%. 30 juni 2013: 62.676 k€, 5.269 k€, 8,0%. 30 september 2012: 61.795 k€, 5.323 k€, 8,2%.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2013

Onderstaande tabel toont de evolutie van de nettoactiefwaarde per aandeel.

Vóór de niet monetaire (dwz non cash) impact van de toepassing van de IAS 39⁴ norm bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 42,31€ op 30 september 2013 (41,87€ per aandeel op 30 juni 2013). Deze indicator is dus sinds het begin van het boekjaar met +1% gestegen.

Nettoactiva per aandeel (in €)	30 september 2013	30 juni 2013
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactiva vóór IAS 39	42,31	41,87
IAS 39 impact	-3,16	-3,28
Nettoactiva	39,15	38,59
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)		
	9.902.998	9.902.998

De nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2013 houdt nog geen rekening met de betaling van het dividend 2012/2013, dat door de algemene vergadering op 25 oktober 2013 is goedgekeurd. De impact ervan bedraagt 1,64€ per aandeel⁵.

8. 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 in de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Merk op dat de gemeubelde appartementen en de hotels meer conjunctuurgevoelig zijn dan de andere elementen van de portefeuille.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde

⁴ De IAS 39 impact van -3,16 € per aandeel op 30 september 2013 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die negatief is ten bedrage van 31 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2013 bedraagt +1 miljoen €, waarvan de helft rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en de helft in de resultatenrekening.

⁵ Dit bedrag is het totale bedrag van het dividend (16,2 miljoen €) in verhouding tot het totaal aantal aandelen in omloop op 30 september 2013 (9.902.998) en is lager dan het brutobedrag van coupons nr. 10 en 11 (0,81€ per aandeel + 1,05€ per aandeel = 1,86€ per aandeel). Sommige aandelen hebben immers slechts recht op een pro rata temporis dividend.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 appartementsgebouwen zijn niettemin volatieler 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 voor het eind van 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 39% op 30 september 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 september 2013 op ongeveer 160 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.

De dividendvooruitzichten blijven voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013, onveranderd op 1,86€ per aandeel, stabiel ten opzichte van het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2012/2013.

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 7 van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013, blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2013/2014.

10. Financiële kalender

Financiële Kalender	
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2013	18/02/2014
Tussentijdse verklaring	13/05/2014
Jaarlijks persbericht 30.06.2014	2/09/2014
Jaarlijks financieel verslag 2013/2014	12/09/2014
Gewone algemene vergadering 2014	24/10/2014
Dividend - Coupon mbt het boekjaar 2013/2014 ("ex-date")	29/10/2014
Dividend - Registratiedatum ("record date")	30/10/2014
Dividend - Betaling van coupon	31/10/2014
Tussentijdse verklaring	13/11/2014

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 november 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 660 miljoen € rond de volgende investeringsassen:

- appartementsgebouwen in de voornaamste Belgische steden;
- huisvesting voor senioren in België en Duitsland.

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

De marktkapitalisatie bedroeg 503 miljoen € op 30 september 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



TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

12 november 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

Bijlage I: Investerings sinds 7 december 2012 (datum van de kapitaalverhoging)

(in miljoen €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelings- projecten	Totaal
	uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
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
Seniorenzentrums AGO Herkenrath	8	-8	-	0
Salve	8	-	8	16
Plantijn	8	-	8	16
Seniorenzentrums AGO Dresden & Seniorenzentrums AGO Kreischa	-	13	-	13
Totaal op 30 september 2013	35	13	71	119
Stephanie's Corner	10	-	-	10
Totaal op 12 oktober 2013	45	13	71	129