

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3^{de} kwartaal 2013/2014

- **Ondertekening van de aankoopaktes van twee rustoorden in Duitsland: “Goldene Au” in Sonneberg, Thüringen en “Haus Dottendorf” in Bonn, Noordrijn-Westfalen**
- **Ingebruiknames na uitbreidings-, renovatie- en herontwikkelingswerken van 3 rustoorden, wat de huisvesting voor senioren tot op 61% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie brengt**
- **Bezettingsgraad op 31 maart 2014 van 97,1% voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen) en 76,8% voor het gemeubelde deel (dat 9% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt)**
- **Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten met 10% ten opzichte van 31 maart 2013**
- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 739 miljoen € op 31 maart 2014, een stijging van 96 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2013**
- **Pipeline van projectontwikkelingen ten bedrage van 146 miljoen € op 31 maart 2014, waarvan 95% voorverhuurd**
- **Schuldgraad van 44,7% op 31 maart 2014**
- **Dividendverwachting blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,86 € bruto per aandeel)**

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2014

De strategie van Aedifica is gestoeld op twee demografische grondstromen, m.n. de vergrijzing in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden.

Het derde kwartaal werd gekenmerkt door de oplevering van een reeks renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van drie rustoorden in België: Salve (herontwikkeling van het rustoord – fase I), Larenschhof (uitbreiding van het rustoord – fase III) en Koning Albert I (uitbreiding en renovatie van het rustoord – fase II). De realisatie van deze drie projecten sluit perfect aan bij de strategie van de vastgoedbevak in het segment van de huisvesting voor senioren, die er onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De huidige pipeline van dit soort projecten vertegenwoordigt ongeveer 146 miljoen € aan verbintenissen. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen van ca. 6% bieden.

Naast de uitvoering van haar projecten heeft Aedifica zich toegelegd op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor:

- de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua waarde (61% van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie) als qua huuromzet (60%), dat het minst onderhevig is aan de huidige economische conjunctuur), als
- de appartementsgebouwen (m.n. de gebouwen met niet-gemeubelde appartementen die 20% van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen en de gebouwen met gemeubelde appartementen die 9% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen), en
- de hotels (die 10% van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen en die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategische sector zijn, gezien de strengere voorwaarden die vanaf 1 januari 2015 gelden met betrekking tot de lagere roerende voorheffing voor residentiële vastgoedbevaks).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huuromzet van 29,8 miljoen € (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,1% voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille en van 76,8% voor de gemeubelde appartementen).

Ter herinnering, tijdens dit boekjaar heeft de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de kaap van 700 miljoen € gerond, en komt op 31 maart 2014 uit op 739 miljoen € (tegen 643 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen zal nog snel blijven groeien, met name ingevolge acquisities na 31 maart 2014. Op 5 mei 2014 heeft Aedifica immers de ondertekening aangekondigd van de koopakten van de rustoorden “Goldene Au” en “Haus Dottendorf” in Duitsland. Deze twee rustoorden zullen aan de Duitse portefeuille, die thans drie rustoorden telt, in de loop van het 1^{ste} kwartaal van het boekjaar 2014/2015 toegevoegd worden, na de verwezenlijking van de (voornamelijk administratieve) opschortende voorwaarden die in Duitsland gebruikelijk zijn. Daarenboven wijzen we erop dat er, zowel in België als in Duitsland, nog nieuwe investeringsopportuniteiten worden bestudeerd die volledig in de investeringsstrategie van Aedifica passen.

De dividendverwachting voor het lopende boekjaar blijft onveranderd op 1,86 € bruto per aandeel.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Rustoorden “Goldene Au” (Sonneberg, Thüringen, Duitsland) en “Haus Dottendorf” (Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland)

Aedifica heeft op 5 mei 2014 de ondertekening van de koopaktes van twee rustoorden in Duitsland aangekondigd. 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 1^{ste} kwartaal van het boekjaar 2014/2015 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 gefinancierd worden.

Het rustoord “**Goldene Au**” is gelegen in een centrale, residentiële wijk van Sonneberg, grensstad tussen Thüringen en Beieren. Het heeft een uitstekende ligging, met winkels, het station en het stadhuis in de onmiddellijke nabijheid. Het rustoord werd in 2010 gebouwd en telt 81 kamers met een huidige capaciteit van 83 bedden.



“Goldene Au”

Dit rustoord wordt uitgebaat door Volkssolidarität. **Volkssolidarität**¹ is een van de belangrijkste non-profitverenigingen van Duitsland. Ze stelt crèches, sociale diensten en andere instellingen met sociaal oogmerk ter beschikking van de bevolking. Deze operator baat een zestigtal woonzorgcentra uit. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Berlijn.

Het rustoord “**Haus Dottendorf**” is gelegen in een residentiële wijk van Dottendorf in Bonn, in Noordrijn-Westfalen. Het heeft een uitstekende ligging, met winkels in de onmiddellijke nabijheid. Het rustoord werd in 1994 gebouwd en telt 81 bedden met een huidige capaciteit van 120 bedden en 10 serviceflats.



“Haus Dottendorf”

¹ www.volkssolidaritaet.de

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Dit rustoord wordt uitgebaat door Senator. **Senator**² is een van de grote private operatoren van rustoorden in Duitsland. Deze operator baat een vijftigtal rustoorden uit. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Lübeck.

De huurovereenkomsten afgesloten met deze uitbaters zijn niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomsten. Het betreft “double net”-overeenkomsten, d.w.z. 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 deze twee overeenkomsten bedraagt ca. 22 jaar. Het gemiddelde initiële brutohuurrendement (double net) voor deze twee rustoorden bedraagt ca. 7,5%. De globale conventionele aanschaffingswaarde³ van de twee overeenkomsten bedraagt ca. 15 miljoen €.

Na de verwezenlijking van de hoger vermelde opschortende voorwaarden zal de Duitse portefeuille van Aedifica vijf rustoorden tellen. Deze vijf rustoorden hebben een totale capaciteit van 493 residenten en zijn gelegen in Noordrijn-Westfalen, Saksen en Thüringen. Vier van deze vijf rustoorden zijn recente gebouwen en alle hebben een uitstekende ligging. De globale conventionele aanschaffingswaarde van deze portefeuille bedraagt ca. 37 miljoen €.

2.2. Projectontwikkelingen

2.2.1. Ingebruiknames

- Rustoord “Salve” (Brasschaat, provincie Antwerpen)

Ter herinnering, 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 NV is eigenaar van het rustoord “Salve”. In het kader van de erfpachtovereenkomst heeft Aedifica er zich toe verbonden de herontwikkeling van de site (in twee fases) te financieren, waarvan fase I in februari 2014 is opgeleverd. Fase I betrof de sloop en heropbouw van het oude gedeelte van het rustoord met behoud van de historische gevel. De investering voor fase I bedroeg ca. 6 miljoen € en levert een triple net rendement van ca. 6% op.

Fase II omvat de renovatie van de moderne delen van het rustoord (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). De voorlopige oplevering van fase II is in 2015 gepland.



“Salve” (fase I)

² www.senator-senioren.de

³ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van het artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Rustoord “Larenschhof”(Laarne, provincie Oost-Vlaanderen)

Ter herinnering: Aedifica heeft op 7 september 2011 Larenschhof verworven, een site die een woonzorgcentrum en een serviceflatgebouw omvat, gelegen in een residentiële wijk in Laarne (Oost-Vlaanderen). Fases I (bouw van een rustoord met 62 bedden) en II (bouw van een serviceflatgebouw met 29 serviceflats) werden in 2010/2011 uitgevoerd. Fase III (uitbreiding van het rustoord) is in februari 2014 opgeleverd. De totale investering voor de site (fases I, II en III) bedraagt ca. 17 miljoen € en levert een triple net rendement van ca. 6% op. De site telt vandaag 119 eenheden (90 erkende bedden en 29 serviceflats⁴). De zorg en dienstverlening in dit woonzorgcentrum worden verzorgd door seniorenzorgaanbieder Armonea waaraan het gebouw met een triple net erfpachtvereenkomst ter beschikking wordt gesteld.



“Larenschhof” (fase III)

- Rustoord “Koning Albert I” (Dilbeek, provincie Vlaams-Brabant)

Fase II van het uitbreidings- en renovatieproject van het rustoord “Koning Albert I” in Dilbeek, Vlaams-Brabant, is in gebruik genomen.

Het rustoord werd in 2011⁵ verworven. In het kader van de erfpachtvereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord (de groep Soprim@), heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding en de renovatie van de site te financieren om de capaciteit van de site op 110 eenheden (67 erkende bedden en 43 serviceflats) te brengen.

Deze herontwikkeling van de site werd in twee fases gerealiseerd:

- Fase I: bouw van een nieuwe vleugel bestemd voor de 67 bewoners van het rustoord. Deze fase is één jaar geleden⁶ opgeleverd.
- Fase II: sloop van het oude rustoord, heropbouw van een serviceflatgebouw en complete renovatie van het kasteel om 43 serviceflats van hoge standing te realiseren. Deze fase van het project is nu in gebruik genomen.

Het totale investeringsbedrag van de site met inbegrip van de uitbreiding en renovatie bedraagt ca. 15 miljoen € en levert een triple net huurrendement op van ca. 6%.

⁴ Aedifica is eigenaar van 26 van de 29 serviceflats.

⁵ Zie persbericht van 21 maart 2011.

⁶ Zie persbericht van 19 februari 2013.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40



“Koning Albert I” (fase II)

2.2.2. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- De Edelweis (uitbreiding van een rustoord in Begijnendijk);
- Eyckenborch (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Gooik);
- Salve (renovatie en heropbouw van een rustoord in Brasschaat);
- 't Hoge (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Kortrijk);
- Residentie Sporenpark (bouw van een rustoord in Beringen);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Klein Veldeken (uitbreiding van een serviceflatgebouw);
- Helianthus (uitbreiding van een rustoord in Melle);
- Pont d'Amour (uitbreiding van een rustoord in Dinant);
- Plantijn (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Kapellen).

2.3. Financiering

Rekening houdend met de nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € die werd afgesloten met ING op 28 april 2014, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica er als volgt uit (in miljoen €):

- 2013/2014 :	30
- 2014/2015 :	65
- 2015/2016 :	85
- 2016/2017 :	105
- 2017/2018 :	62
- 2018/2019 :	30
- 2019/2020 :	0
- 2020/2021 :	2
- > 2022/2023 :	<u>21</u>
	400

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Omzet van het 3^{de} kwartaal 2013/2014

Voor het derde kwartaal van het huidige boekjaar (1 januari 2014 – 31 maart 2014) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) 10,4 miljoen €, een stijging met 15% ten opzichte van de omzet van 9,0 miljoen € op 31 maart 2013.

De geconsolideerde omzet van de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2013 – 31 maart 2014) stijgt met +10% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 29,8 miljoen €. Dit is licht hoger dan de vooruitzichten.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	31 maart 2014	K1	K2	K3	31 maart 2013	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	5.424	5.979	6.417	17.820	4.752	4.784	4.916	14.452	+2%	+23%
Appartementsgebouwen, waarvan:	3.041	2.998	2.957	8.996	3.089	3.072	3.023	9.184	-5%	-2%
<i>Niet-gemeubelde appartementen</i>	1.708	1.773	1.788	5.269	1.758	1.738	1.718	5.214	-4%	1%
<i>Gemeubelde appartementen</i>	1.333	1.225	1.169	3.727	1.331	1.334	1.305	3.970	-6%	-6%
Hotels en andere	1.030	1.032	1.033	3.095	1.199	1.192	1.114	3.505	-12%	-12%
Intersectoraal	-26	-25	-28	-79	-25	-26	-25	-76		
Totaal	9.469	9.984	10.379	29.832	9.015	9.022	9.028	27.065	-2%	+10%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+23% of +2% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat al 60% van de omzet genereert. In de andere segmenten zijn, zoals al vermeld werd in vorige publicaties, de negatieve variaties voornamelijk een gevolg van huuraanpassingen die gedurende het boekjaar 2012/2013 werden onderhandeld, zodat het huurniveau voor de betrokken huurders draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kunnen worden. Deze variaties zijn eveneens een gevolg van de lopende renovaties van appartementsgebouwen.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Patrimonium op 31 maart 2014

Tijdens de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** van Aedifica met 107 miljoen € gestegen van 614 miljoen € tot 721 miljoen € (of 739 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkeling). Deze stijging (van 17%) komt voornamelijk voort uit de acquisities gerealiseerd tijdens de eerste drie kwartalen en uit de opleveringen van projecten.

De variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+1,3 miljoen € of +0,2% over de eerste drie kwartalen), vloeit voort uit de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en wordt als volgt geventileerd:

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

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 136 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 361.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 48 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 4.591 bewoners;
- 864 appartementen, waarvan:
 - 583 appartementen uitgebaat in het kader van klassieke “niet-gemeubelde” huurcontracten;
 - 281 appartementen uitgebaat in het kader van “gemeubelde” huurcontracten;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 61% huisvesting voor senioren;
- 29% appartementsgebouwen, waarvan:
 - 20% niet-gemeubelde appartementsgebouwen;
 - 9% gemeubelde appartementsgebouwen;
- 10% hotels en andere gebouwen.

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

- 97% in België waarvan:
 - 42% in Vlaanderen;
 - 40% in Brussel;
 - en 15% in Wallonië.
- 3% in Duitsland.

De **bezettingsgraad**⁷ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille (dat 91% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 97,1% op

⁷ 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.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

31 maart 2014, dit is hoger dan de bezettingsgraad op 31 december 2013 (96,7%). De bezettingsgraad is op een zeer hoog niveau, hoewel marginaal onder het niveau opgetekend bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,4% op 30 juni 2013) of op 31 maart 2013 (97,3%).

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** (dat 9% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 76,8% voor de drie eerste kwartalen van het boekjaar. Dit is lager dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste semester van het boekjaar (77,8%), dan de bezettingsgraad gerealiseerd voor de drie eerste kwartalen van het vorige boekjaar (82,7%) en over het hele boekjaar 2012/2013 (82,6%). Deze daling is het gevolg van een toegenomen volatiliteit (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) die al vermeld werd in de vorige publicaties, maar is tevens een gevolg van het feit dat Aedifica van de huidige conjunctuurvertraging gebruik maakt om gemeubelde appartementen te renoveren. Zo waren, sinds het begin van het boekjaar, 25 gemeubelde appartementen (ca. 9% van het totaal) tijdelijk niet beschikbaar voor verhuur wegens renovatie. De eerste indicaties voor het vierde trimester van het boekjaar 2013/2014 wijzen op een normalisering van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementsgebouwen boven 80%.

Ter herinnering⁸, de aanhoudende trend van toegenomen volatiliteit in de markt van de gemeubelde appartementen en de neerwaartse druk hiervan op het nettorendement, leiden ertoe dat Aedifica op korte tot middellange termijn haar beleid inzake het beheer van de appartementen zal toespitsen op volgende principes:

- een grotere flexibiliteit in de exploitatie van de appartementen (in het bijzonder wat de omschakeling van gemeubeld naar niet-gemeubeld betreft);
- de geleidelijke afbouw van zeer kortetermijnverhuringen in de gemeubelde appartementen (in het bijzonder verhuringen van minder dan drie maanden), en
- de samenvoeging van de bestaande beheerteams en verhuringsteams in één geïntegreerde beheerploeg en één geïntegreerde commerciële ploeg voor de totaliteit van de appartementenportefeuille.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar, wat hoger is dan die op 30 juni 2013 (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 langetermijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

- 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.

⁸ Zie het persbericht van 18 februari 2014 betreffende de halfjaarlijkse resultaten 2013/2014.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. 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 de gemeubelde appartementen betreft met de goodwill en de boekwaarde van de meubelen verhoogd wordt.

31 maart 2014

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	438.362	208.842	73.410	720.614	18.492	739.106
Jaarlijkse contractuele huurgelden	26.268	12.256 *	4.706	43.230	-	43.230
Brutorendement (%)**	6,0%	5,8%	6,4%	6,0%	-	-

31 december 2013

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	421.231	208.045	73.264	702.540	25.704	728.244
Jaarlijkse contractuele huurgelden	25.328	12.234 *	4.701	42.263	-	42.263
Brutorendement (%)**	6,0%	5,8%	6,4%	6,0%	-	-

31 maart 2013

(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	335.293	198.327	73.158	606.778	20.383	627.161
Jaarlijkse contractuele huurgelden	19.903	12.366 *	4.759	37.028	-	37.028
Brutorendement (%)**	5,9%	6,1%	6,5%	6,1%	-	-

* De bedragen m.b.t. 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: 31 maart 2014: 145.381 k€, 7.287 k€, 5,0%. 31 december 2013: 144.858 k€, 7.118 k€, 4,9%. 31 maart 2013: 136.059 k€, 7.085 k€, 5,2%.

Gemeubelde appartementsgebouwen: 31 maart 2014: 63.461 k€, 4.969 k€, 7,5%. 31 december 2013: 63.187 k€, 5.116 k€, 7,7%. 31 maart 2013: 62.268 k€, 5.281 k€, 8,1%.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2014

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

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39⁹ en na uitbetaling van het dividend 2012/2013 in november 2013¹⁰, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,57 € op 31 maart 2014 (40,23€ per aandeel op 30 juni 2013).

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 maart 2014	30 juni 2013
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactiva vóór IAS 39	41,57	40,23
IAS 39 impact	-3,46	-3,28
Nettoactiva	38,12	36,95
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	9.903.656	9.902.998

7. 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 (de huisvesting voor senioren in West-Europa, de appartementsgebouwen in grote Belgische steden) 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 huurinkomsten van de gebouwen met gemeubelde appartementen en van de hotels meer conjunctuurgevoelig zijn dan die van de andere gebouwen.
- 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 19 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen bieden Aedifica een meerwaardepotentieel.

⁹ De IAS 39 impact van -3,46€ per aandeel op 31 maart 2014 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 34 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹⁰ Ter herinnering, de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,59€ per aandeel op 30 juni 2013 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2013 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,64€ per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2013 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2014. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 16 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2013 (9.902.998). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupons nr.10 en nr. 11 ten bedrage van 1,86 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 400 miljoen €, waarvan slechts 30 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2013/2014. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen bijna volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een geconsolideerde schuldgraad van 44,7% op 31 maart 2014 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevaks opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt 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 ongeveer 146 miljoen € op 31 maart 2014 vertegenwoordigen, waarvan ca. 129 miljoen € nog gerealiseerd moet worden binnen een periode van drie jaar – merk op dat van deze toekomstige investeringen 23 miljoen € het voorwerp zal uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe Aedifica-aandelen. De balansstructuur laat Aedifica eveneens toe 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.

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Belgian REIT Overview” (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 6^{de} grootste Belgische vastgoedbevak op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4^{de} plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 420 k€ over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2012: 4^{de} plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 230 k€).

Bovendien is Aedifica tussen 31 december 2006 en 31 december 2013 opgeklimmen van de 36^{ste} tot de 11^{de} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België gepubliceerd in het “Investors Directory 2014”, uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2014.

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.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

10. Corporate governance

De heer Jean Franken, niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder, is nu ook lid van het investeringscomité.

11. Financiële kalender¹¹

Financiële Kalender	
Jaarlijks persbericht 30.06.2014	2/09/2014
Jaarlijks financieel verslag 2013/2014	17/09/2014
Gewone algemene vergadering 2014	24/10/2014
Dividend - Coupon m.b.t. 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
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2014	Februari 2015
Tussentijdse verklaring	Mei 2015

¹¹ Deze datums zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

Bijlage 1: “Investeringen sinds de kapitaalverhoging van december 2012”

(in miljoen €)

	Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelingsprojecten	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
Pont d'Amour	-	-	8	8
Au Bon Vieux Temps	-	-	10	10
Résidence l'Air du Temps	-	-	6	6
Op Haanven	-	-	3	3
SZ AGO Herkenrath, Dresden, Kreischa	21	-	-	21
Salve	14	-	2	16
Plantijn	8	-	8	16
Stephanie's Corner	10	-	-	10
De Stichel	11	-	-	11
Huize Lieve Moenssens	5	-	-	5
Totaal op 31 maart 2014	80	0	65	145
Goldene Au Haus Dottendorf	-	15	-	15
Totaal op 5 mei 2014	80	15	65	160

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 mei 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Aedifica heeft een vastgoedportefeuille van meer dan 700 miljoen € rond de volgende investeringsassen opgebouwd:

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

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 12 mei 2014.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde 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

