

## **TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie**

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **AEDIFICA**

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

### **Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3<sup>de</sup> kwartaal 2014/2015**

- **2 sites in de portefeuille opgenomen sinds 1 januari 2015, één in België en één in Duitsland**
- **De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt 70% van de portefeuille**
- **Het aandeel van Duitsland in de portefeuille bedraagt meer dan 100 miljoen € en heeft een gewicht van 12% bereikt**
- **Bezettingsgraad op 31 maart 2015: 98,0% voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille en 76,8% voor het gemeubelde deel**
- **Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten met 22% ten opzichte van 31 maart 2014, hoger dan het budget**
- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 994 miljoen € op 31 maart 2015, een stijging van 209 miljoen € (hetzij +27%) ten opzichte van 30 juni 2014**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 16 miljoen € (waarvan 11 miljoen €, hetzij +1,1%, de vastgoedbeleggingen in exploitatie betreft), opgenomen in de resultatenrekening sinds het begin van het boekjaar 2014/2015**
- **Schuldratio van 52,1% op 31 maart 2015**
- **Dividendverwachting voor het lopende boekjaar bevestigd (2,00 € bruto per aandeel)**

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2015**

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gebaseerd, m.n. de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden, blijft het vertrouwen van de markt genieten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die gedurende het trimester van 55,55 € op 31 december 2014 tot 62,50 € op 31 maart 2015 is gestegen. De beurskoers is op 11 mei 2015 op 60,95 € afgesloten.

Sinds 1 januari 2015 werden twee sites toegevoegd aan de portefeuille:

- Het Service-Residenz Schloss Bensberg complex, dat onder andere 87 appartementen telt, draagt bij aan het resultaat sinds 1 maart 2015;
- Het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark, dat 110 vergunde bedden en 17 assistentiewoningen telt, is opgeleverd op 28 april 2015.

Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de Vennootschap, die er in het segment van huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De huidige pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt een gecumuleerd investeringsbudget van 142 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van vier jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen bieden.

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft, in het huidige onstabiele economische klimaat, gefocust op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor:

- de huisvesting voor senioren, het belangrijkste segment van de portefeuille, zowel qua reële waarde (70% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie), als qua huuromzet;
- de appartementsgebouwen (22% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie); en
- de hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategisch segment zijn en die slechts 8% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huuromzet van 36,3 miljoen € voor de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar (ondersteund door een bezettingsgraad van 98,0% voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille en van 76,8% voor de gemeubelde appartementen).

Zowel in België als in Duitsland worden daarenboven nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de strategie van Aedifica passen.

Ter herinnering: rekening houdend met de gang van zaken over het 1<sup>ste</sup> semester van het boekjaar, de recente investeringen, de vooruitzichten van de Groep en de huidige marktomstandigheden, heeft de raad van bestuur naar aanleiding van het halfjaarlijks financieel verslag de dividendverwachting voor het lopend boekjaar verhoogd en vastgesteld op 2,00 € bruto per aandeel.

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

## 2. Belangrijke gebeurtenissen



*Service-Residenz Schloss Bensberg<sup>1</sup>*

### 2.1. Acquisities en voltooiing van projecten

#### 2.1.1. Acquisitie van het complex van assistentiewoningen Service-Residenz Schloss Bensberg (Bergisch Gladbach, Noordrijn-Westfalen, Duitsland)

Op 1 maart 2015 heeft Aedifica een complex van assistentiewoningen in Noordrijn-Westfalen (Duitsland) verworven nadat de opschortende voorwaarden waren vervuld, zoals aangekondigd in het persbericht van 17 december 2014. Aedifica NV heeft de koopprijs betaald en heeft het genot van de gebouwen verworven met ingang van 1 maart 2015. De transactie is gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica.

Het verworven complex bestaat uit 87 appartementen, 8 commerciële ruimtes waaronder een zwembad, en 99 ondergrondse parkings.

Voor de gebouwen die Aedifica heeft verworven, zijn twee huurcontracten gesloten, namelijk:

- Een vast huurcontract van 7 jaar (met clause voor verlenging van 5 jaar), gesloten met de verkoper van de site, de verzekeraar AachenMünchener Lebensversicherung: dit huurcontract betreft 18 appartementen. Deze worden door AachenMünchener gehuurd zodat haar medewerkers er kunnen overnachten tijdens hun verblijf in het vormingscentrum van het bedrijf gevestigd op de site.

---

<sup>1</sup> Copyright: © C. Arlinghaus.

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

- Een vast huurcontract van 25 jaar met Schloss Bensberg Management GmbH ("SBM"): dit huurcontract betreft alle gebouwen (met uitzondering van de 18 appartementen verhuurd aan AachenMünchener), die door SBM worden uitgebaat als "assistentiewoningen" bestemd voor senioren. SBM verhuurt de appartementen en de handelsruimten onder aan de bewoners en gebruikers. Er is overeengekomen dat de appartementen die aan AachenMünchener worden verhuurd, opgenomen zullen worden in het huurcontract van SBM ingeval het huurcontract voor deze appartementen zou aflopen.

Het verwachte initieel huurrendement bedraagt ca. 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 14 miljoen €

### **2.1.2. Voltooiing van een nieuw woonzorgcentrum: Residentie Sporenpark (provincie Limburg, België)**

Op 28 april 2015 heeft Aedifica de oplevering gemeld van het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark in Beringen (provincie Limburg).

Residentie Sporenpark telt 110 vergunde bedden en 17 assistentiewoningen. De site wordt uitgebaat door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian – Medica-groep, een toonaangevende Europese speler op het vlak van seniorenzorg) op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De investering bedroeg ca. 17 miljoen € (inclusief terrein), en levert een initieel triple net huurrendement van ca. 6% op.

De bouw van Residentie Sporenpark ving aan in 2013, zoals aangekondigd in het persbericht van 18 december 2012, en maakt deel uit van een breder project, be-MINE genaamd, dat is gelegen op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn. Dit project beoogt de site toeristisch en recreatief te herontwikkelen. Stedelijke functies als wonen, werken en winkelen worden daarbij evenwichtig met elkaar vervlochten. Het woonproject op Houtpark omvat diverse woonvormen: eengezinswoningen, appartementen, een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. Aedifica is verheugd dat zij door de ontwikkeling van Residentie Sporenpark heeft kunnen bijdragen aan dit ambitieuze project.

## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

#### 2.2. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum en renovatie van assistentiewoningen in Hasselt);
- Martin's Brugge (gedeeltelijke renovatie van het hotel);
- Salve (renovatie van een woonzorgcentrum in Brasschaat);
- 't Hoge (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kortrijk);
- Pont d'Amour (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Dinant);
- Helianthus (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Melle);
- Marie-Louise (renovatie en omvorming naar assistentiewoningen in Wemmel);
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert);
- Op Haanven (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal).

De tabel met de projecten en renovaties in uitvoering is hernomen in bijlage 1.

#### 2.3. Verkopen

Op 12 februari 2015 is het semi-industriële gebouw Bara, dat op 31 december 2014 was opgenomen in de activa bestemd voor verkoop, effectief verkocht voor een prijs van ca. 0,6 miljoen €. Deze verkoop heeft een nettomeerwaarde van meer dan 50% opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde die werd bepaald door een onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap. De verkoop van de assistentiewoningen in Tienen en Aarschot, toegelicht in het halfjaarlijks financieel verslag 2014/2015, gaat verder.

#### 2.4. Financiering

De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zijn onveranderd in vergelijking met deze gepubliceerd in het halfjaarlijks financieel verslag. Zij zien er dus uit als volgt (in miljoen €):

- 2014/2015:	0
- 2015/2016:	85
- 2016/2017:	150
- 2017/2018:	92
- 2018/2019:	102
- 2019/2020:	80
- 2020/2021:	2
- 2021/2022:	25
- > 2022/2023:	<u>15</u>
- <b>Afgesloten lijnen op 31 maart 2015</b>	<b>551</b>

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### 2.5. Andere gebeurtenissen

#### 2.5.1. Aedifica Asset Management GmbH

Op 5 januari 2015 heeft Aedifica aangekondigd dat zij haar team versterkte en (op 1 januari 2015) een Duits filiaal heeft opgestart: Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.

#### 2.5.2. Aandeelhouderschap

Conform artikel 14 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen heeft Aedifica op 12 maart 2015 een kennisgeving van deelneming ontvangen van Jubeal Fondation. Jubeal Fondation heeft meegedeeld dat op 4 december 2014 haar deelneming in het kapitaal van Aedifica is gedaald tot onder de drempel van 5%. De free float van Aedifica bedraagt heden 94,54%, wat een zeer hoog niveau is in vergelijking met die van andere Belgische GVV's.

## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3. Omzet van het 3<sup>de</sup> kwartaal 2014/2015

Voor het derde kwartaal van het huidige boekjaar (1 januari 2015 – 31 maart 2015) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de Groep 13,4 miljoen €, een stijging van 29% ten opzichte van de omzet van 10,4 miljoen € op 31 maart 2014.

De geconsolideerde omzet van de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2014 – 31 maart 2015) stijgt met +22% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 36,3 miljoen €. Dit is hoger dan het budget.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	31 maart 2015	K1	K2	K3	31 maart 2014	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	7.313	7.807	9.317	24.437	5.424	5.979	6.417	17.820	+1%	+37%
Appartementsgebouwen	2.924	2.924	3.088	8.936	3.041	2.998	2.957	8.996	-2%	-1%
Hotels en andere	1.000	1.000	997	2.997	1.030	1.032	1.033	3.095	-3%	-3%
Intersectoraal	-26	-28	-30	-84	-26	-25	-28	-79		
<b>Totaal</b>	<b>11.211</b>	<b>11.703</b>	<b>13.372</b>	<b>36.286</b>	<b>9.469</b>	<b>9.984</b>	<b>10.379</b>	<b>29.832</b>	<b>-1%</b>	<b>+22%</b>

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren (+37% of +1% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment aan, dat al meer dan 67% van de omzet genereert.

De lichte daling van de huurinkomsten van de appartementen is te wijten aan de gemeubelde appartementen die de toegenomen volatiliteit op de markt van dit segment (een gevolg van een verslechterd economisch klimaat) ondergaan, zoals aangehaald in eerdere publicaties, en aan de samenloop van verschillende interne factoren, zoals:

- de aanpassing van het commercieel beleid om verhuringen van minder dan drie maanden geleidelijk aan te vermijden,
- het feit dat Aedifica gebruik maakt van de huidige conjunctuurvertraging om gemeubelde appartementen te renoveren, en
- de omschakeling van gemeubelde naar niet-gemeubelde appartementen (vermits een niet-gemeubeld appartement per definitie lagere brutohuurinkomsten genereert dan een gemeubeld appartement).

De lichte daling van de omzet van de gemeubelde appartementen vertaalt zich echter niet in een daling in dezelfde mate van het operationeel resultaat van de betrokken gebouwen.

In het segment van de hotels zijn, zoals al vermeld werd in vorige publicaties, de negatieve variaties een gevolg van gedurende de vorige boekjaren onderhandelde huuraanpassingen die ervoor zorgen dat het huurniveau voor de betrokken huurders draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kunnen worden.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### 4. Patrimonium op 31 maart 2015

Tijdens de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** van Aedifica met 191 miljoen € gestegen van 766 miljoen € tot 956 miljoen € (hetzij 994 miljoen € voor de totale portefeuille met inbegrip van de projectontwikkelingen). Deze stijging (van +25%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities gerealiseerd tijdens de eerste drie kwartalen, uit de oplevering van voltooide projecten en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+10,7 miljoen € of +1,1% over de eerste drie kwartalen). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +10,2 miljoen €, hetzij +1,5%;
- appartementsgebouwen: +0,4 miljoen €, hetzij +0,2%;
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +0,1%.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 153 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 469.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 67 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 6.365 bewoners;
- 865 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 70% huisvesting voor senioren;
- 22% appartementsgebouwen;
- 8% hotels en andere gebouwen.

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

- 88% in België waarvan:
  - 45% in Vlaanderen;
  - 31% in Brussel;
  - en 12% in Wallonië.
- 12% in Duitsland.

De hierboven geanalyseerde vastgoedbeleggingen in exploitatie (956 miljoen €) omvatten activa die bestemd zijn voor verkoop ten bedrage van 3,6 miljoen €, waaronder de assistentiewoningen in Aarschot en Tienen waarvan de verkoop bezig is.

De **bezettingsgraad<sup>2</sup> voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 93% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 98,0% op 31 maart 2015. Dit is hoger dan de bezettingsgraad op 31 december 2014 (97,7%). De

<sup>2</sup> 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, aangezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

bezettingsgraad is op een zeer hoog niveau, en overstijgt zelfs het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,6% op 30 juni 2014).

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** (dat 7% 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 hele boekjaar 2013/2014 (78,0%), gelijk aan de bezettingsgraad gerealiseerd voor de drie eerste kwartalen van het vorige boekjaar (76,8%) en hoger dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste semester van het boekjaar (73,2%), zoals uitgelegd in sectie 3 hierboven.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar, wat gelijk is aan die op 30 juni 2014. Volgens de “Belgian RREC Overview” (die elke maand door Bank Degroof uitgegeven wordt) staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze prestatie is te verklaren door het hoge aandeel van langetermijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – 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.

Over het algemeen is het brutorendement stabiel gebleven (5,9%) ten opzichte van het niveau ervan op 30 juni 2014 en van dat op 31 december 2014.

31 maart 2015						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie***	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	671.638	211.731	73.075	956.444	37.209	993.653
Jaarlijkse contractuele huurgelden	39.799	11.873 *	4.547	56.219	-	56.219
Brutorendement (%)**	5,9%	5,5%	6,2%	5,9%	-	-

31 december 2014						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	656.278	210.886	73.439	940.603	30.114	970.717
Jaarlijkse contractuele huurgelden	39.025	11.684 *	4.578	55.287	-	55.287
Brutorendement (%)**	5,9%	5,5%	6,2%	5,9%	-	-

30 juni 2014						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	482.401	210.128	73.260	765.789	19.191	784.980
Jaarlijkse contractuele huurgelden	28.725	12.425 *	4.564	45.714	-	45.714
Brutorendement (%)**	6,0%	5,8%	6,2%	5,9%	-	-

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%	-	-

\* 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 huurdering worden in België namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

\*\*\* Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

#### 6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2015

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

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash) impact van de IAS 39-norm<sup>3</sup> en na uitkering van het dividend 2013/2014 in november 2014<sup>4</sup>, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 43,58 € op 31 maart 2015 (40,57 € per aandeel op 30 juni 2014).

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 maart 2015	30 juni 2014
<b>Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>		
Nettoactiva vóór IAS 39	43,58	40,57
IAS 39-impact	-4,36	-3,73
Nettoactiva	39,22	36,84
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	10.924.613	10.249.083

#### 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 Groep.

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

- De strategische focus van de Vennootschap op het segment van de huisvesting voor senioren in West-Europa in combinatie met de diversificatie van haar investeringen, zowel binnen het segment van de huisvesting voor senioren als in het segment van appartementsgebouwen in de grote steden in België, laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels zijn het meest conjunctuurgevoelig.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten 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.

<sup>3</sup> De IAS 39-impact van -4,36 € per aandeel op 31 maart 2015 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 48 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

<sup>4</sup> De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,74 € per aandeel op 30 juni 2014 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2014 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,90 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2014 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2015. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 19 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2014 (10.249.083).

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – 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 551 miljoen €, waarvan geen enkele voor het einde van het boekjaar 2014/2015 vervalt. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 52,1% op 31 maart 2015 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de vennootschap 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 31 maart 2015 op ongeveer 159 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 123 miljoen € nog gerealiseerd moet worden in een tijdsspanne van 4 jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren. Na de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark op 28 april 2015 bedragen de lopende verplichtingen 142 miljoen €, waarvan 120 miljoen € nog gerealiseerd moet worden.

Ter herinnering: rekening houdend met de gang van zaken over het 1<sup>ste</sup> semester van het boekjaar, de recente investeringen, de vooruitzichten van de Groep en de huidige marktomstandigheden, heeft de raad van bestuur naar aanleiding van het halfjaarlijks financieel verslag de dividendverwachting voor het lopend boekjaar verhoogd en vastgesteld op 2,00 € bruto per aandeel.

### **8. Voornaamste risico's en onzekerheden**

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren voorgesteld op pagina's 2 tot 9 van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2014/2015, met dien verstande dat de Vennootschap definitief het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap heeft aangenomen en dat de risico's betreffende deze wijziging van het statuut van de Vennootschap zich niet meer kunnen voltrekken.

### **9. Ranking Aedifica**

Volgens de "Belgian RREC Overview" (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 4<sup>de</sup> grootste Belgische GVV op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (4<sup>de</sup> plaats op 30 juni 2014). Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4<sup>de</sup> plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 550 k€ over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2014: 4<sup>de</sup> plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 410 k€).

Bovendien klimt Aedifica op tot de 8<sup>ste</sup> plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (31 december 2006: 36<sup>ste</sup>) gepubliceerd in het "Investors Directory 2015", uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2015.

## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

#### 10. Corporate governance

De raad van bestuur van Aedifica heeft beslist om, met ingang van 12 mei 2015, een directiecomité op te richten in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen. Het directiecomité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

Naam	Functie
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO)
Laurence Gacoin	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secretaris-generaal

De benoeming van Mevrouw Laurence Gacoin en Mevrouw Sarah Everaert als lid van het directiecomité en effectieve leider is nog onder voorbehoud van hun goedkeuring door de FSMA, aangezien de beoordeling van hun vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid op datum van deze tussentijdse verklaring nog niet is afgerond.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het corporate governance charter van Aedifica (versie van 11 mei 2015), dat beschikbaar is op de website ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

De raad van bestuur heeft Mevrouw Sarah Everaert bovendien aangesteld als *compliance officer*.

#### 11. Financiële kalender<sup>5</sup>

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 30.06.2015	3/09/2015
Jaarlijks financieel verslag 2014/2015	23/09/2015
Gewone algemene vergadering 2015	23/10/2015
Dividend - Coupon m.b.t. het boekjaar 2014/2015 ("ex-date")	28/10/2015
Dividend - Registratiedatum ("record date")	29/10/2015
Dividend - Betaling van coupon	30/10/2015
Tussentijdse verklaring 30.09.2015	17/11/2015
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2015	Februari 2016
Tussentijdse verklaring 31.03.2016	Mei 2016

<sup>5</sup> Deze datums zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

# TUSSENTIJDSE VERKLARING

## Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Bijlagen

#### **Bijlage 1:** Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

Projecten en renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv. -bedrag	Uitgevoerd op 31 maart 2015	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
<b>I. Lopende projecten</b>						
Residentie Sporenpark	Beringen	17	15	3	2014/2015	Bouw van een nieuw woonzorgcentrum
Hoogstraat	Brussel	2	2	0	2014/2015	Renovatie van een appartementsgebouw
Overige	Overige	2	2	0	2014/2015	Renovatie van 2 gebouwen
Martin's Brugge	Brugge	1	1	0	2014/2015	Gedeeltelijke renovatie van een hotel
Salve	Brasschaat	2	2	1	2015/2016	Renovatie en heropbouw van een woonzorgcentrum
't Hoge	Kortrijk	6	3	2	2015/2016	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
Helianthus	Melle	4	1	3	2015/2016	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
Pont d'Amour	Dinant	8	6	2	2015/2016	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
Marie-Louise	Wemmel	4	0	4	2015/2016	Renovatie en omvorming naar assistentiewoningen
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	1	9	2016/2017	Bouw van een woonzorgcentrum
Op Haanven	Veerle-Laakdal	4	0	4	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
Air du Temps	Chênée	6	0	6	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
<b>II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden</b>						
Résidence du Lac	Brussel	5	0	5	2017/2018	Bouw van een appartementsgebouw
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een woonzorgcentrum
<b>III. Grondreserves</b>						
Terrain Bois de la Pierre	Waver	2	2	0	-	Grondreserve
Platanes	Brussel	0	0	0	-	Grondreserve
<b>IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden</b>						
Leopoldspark	Leopoldsborg	20	0	20	2015/2016	Bouw van een nieuw woonzorgcentrum
Oase projecten	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016/2017	Bouw van 2 nieuwe woonzorgcentra
<b>Totaal</b>		<b>159</b>	<b>37</b>	<b>123</b>		
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>37</b>			

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

12 mei 2015 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die gespecialiseerd is in residentieel vastgoed. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 900 miljoen € rond de volgende assen opgebouwd:

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

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

De marktkapitalisatie bedroeg 691 miljoen € op 30 april 2015.

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

