

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 november 2014 – 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 1^{ste} kwartaal 2014/2015

- **Stijging van de huurinkomsten met 18% ten opzichte van 30 september 2013**
- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 838 miljoen € op 30 september 2014, een stijging van 53 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2014**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 6 miljoen € (+0,7%), opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar 2014/2015**
- **Schuldgraad van 47,4% op 30 september 2014**
- **3 sites werden tijdens het kwartaal aan de portefeuille toegevoegd in het segment van huisvesting voor senioren in België**
- **10 rustoorden worden momenteel verworven, waarvan 8 in Duitsland**
- **Aedifica heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) verworven op 17 oktober 2014**
- **Keuzedividend 2013/2014: keuzeperiode nog open tot 19 november 2014 om 16u00, biedt de mogelijkheid om per 30 ingebrachte coupons nr. 12 van 1,6150 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen de uitgifteprijs van 48,45 €¹**

¹ Zie sectie 2.5.1. hieronder.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2014

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, 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 50,00 € op 30 juni 2014 tot 52,03 € op 30 september 2014 is gestegen. In oktober 2014 is de beurskoers verder gestegen om einde van de maand af te sluiten op 53,51 €.

Het begin van het boekjaar 2014/2015 werd ingeluid met een verandering van het reglementair kader die zich in twee fases heeft afgespeeld. Op 1 september 2014 heeft de FSMA aan Aedifica een vergunning verleend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV"), op voorwaarde dat de aandeelhouders deze statuutwijziging zouden goedkeuren. De buitengewone algemene vergadering die op 17 oktober 2014 werd gehouden, heeft de verandering van statuut van vastgoedbelegger naar openbare GVV met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aedifica is verheugd met dit nieuwe statuut, dat haar toelaat om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

In België werd het kwartaal gekenmerkt door de acquisitie van twee rustoorden in Aarschot en Tienen (met een totale bruto conventionele waarde van ca. 44 miljoen €). Deze acquisities maken deel uit van een principeakkoord aangekondigd in juni 2014 voor de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Vlaams-Brabant. Dit kwartaal werd ook de uitbreiding van het rustoord Eyckenborch in Gooik voltooid. In oktober 2014 kondigde Aedifica eveneens de toekomstige verwerving aan van twee rustoorden in Olen en Wetteren, in uitvoering van een overeenkomst uit 2011.

Tijdens het eerste kwartaal heeft de reële waarde van de vastgoedbeleggingen aldus de kaap van 800 miljoen € overschreden, om uit te komen op 838 miljoen € (tegenover 785 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Aedifica 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 (65% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie), als qua huuromzet (65%);
- de appartementsgebouwen (26% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie); of
- de hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategisch segment zijn en die slechts 9% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huuromzet van 11,2 miljoen € (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,3% voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille en van 71,3% voor de gemeubelde appartementen).

Op het einde van het 1^{ste} kwartaal presteert Aedifica licht beter dan de trimestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór IAS 39 en IAS 40) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015, voorgesteld in het jaarlijks financieel

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

verslag 2013/2014 (sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag). De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 47,4% op 30 september 2014 (tegenover 44,9% op 30 juni 2014).

Aedifica heeft bovendien zeer recent een portefeuille van acht rustoorden in Duitsland verworven. Deze acquisitie is aan opschortende voorwaarden onderworpen. De gebouwen zijn voornamelijk gelegen in Noordrijn-Westfalen. Deze verwerving zal binnenkort de Duitse portefeuille op meer dan 100 miljoen € brengen. Aedifica heeft de ambitie om haar groei in Duitsland verder te zetten.

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België en Duitsland, wordt de toekomstige groei van de vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de vennootschap, die er in het segment van de 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 156 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.

Er worden, zowel in België als in Duitsland, nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.

Ten slotte wijzen we erop dat de raad van bestuur heeft besloten om dit jaar voor de eerste keer aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering in te brengen in het kapitaal van de vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. De keuzeperiode is nog open en loopt tot 19 november 2014 om 16u00².

² Zie sectie 2.5.1. hieronder.

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Verwerving van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Op 1 september 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) onder bepaalde opschortende voorwaarden aan Aedifica een vergunning verleend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV"), overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-Wet").

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica die op 17 oktober 2014 werd gehouden, heeft de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging en de vergunning van de FSMA werden onderworpen aldus zijn vervuld, geniet Aedifica vanaf 17 oktober 2014 het statuut van openbare GVV.

Aedifica is verheugd met dit nieuwe statuut, dat haar toelaat om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

2.2. Acquisities en opleveringen

2.2.1. Oase-portefeuille

Op 12 juni 2014 heeft Aedifica een principeovereenkomst gemeld voor de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Vlaams-Brabant, waaronder de site in Binkom die op dezelfde datum is verworven. Op 10 juli 2014 en 29 augustus 2014 heeft Aedifica de sites van Aarschot (Wissenstraat) en Tienen verworven³ voor een bruto conventionele waarde van ca. 44 miljoen € (exclusief het terrein in Tienen dat reeds op 30 juni 2014 werd verworven). De twee sites in Aarschot (Wissenstraat) en in Tienen hebben dus al bijgedragen aan het resultaat, met een verlaagde huur voor het eerste jaar ("step rent"). De verkoop van bepaalde assistentiewoningen op de site van Aarschot heeft een aanvang genomen in de loop van het eerste kwartaal 2014/2015. 26 assistentiewoningen (op een totaal van 44), die een conventionele waarde van minder dan 5 miljoen € vertegenwoordigt, waren reeds verkocht op 30 september 2014.

³ Zie persberichten van 12 juni 2014, 10 juli 2014 en 29 augustus 2014.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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



Oase Tienen

2.2.2. Ingebruikname van de uitbreiding van het rustoord “Eyckenborch” in Gooik

De uitbreidings- en renovatiewerken van het rustoord “Eyckenborch” in Gooik werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2014/2015. De site, uitgebaat door een entiteit van de Soprim@-groep, heeft vandaag een capaciteit van 142 residenten, tegenover 78 vóór het begin van de werken.

2.2.3. Acquisities in uitvoering in België

Op 15 oktober 2014 heeft Aedifica de uitvoering gemeld van de in 2011 gesloten principeovereenkomst tussen Aedifica en La Réserve Invest NV voor de acquisitie van 2 woonzorgcentra⁴: één in de provincie Antwerpen (Olen) en één in de provincie Oost-Vlaanderen (Wetteren). De totale conventionele aanschaffingswaarde van de twee sites bedraagt ca. 29 miljoen €. De operatie zal worden uitgevoerd op 4 december 2014 (vermits de algemene vergadering van 17 november 2014 waarschijnlijk een carensvergadering zal zijn) wanneer de buitengewone algemene vergadering zal beslissen over de gedeeltelijke splitsing van La Réserve Invest NV.

⁴ Zie persbericht van 15 oktober 2014.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

2.2.4. Acquisities onder opschortende voorwaarden in Duitsland

Op 3 november 2014 heeft Aedifica de ondertekening van een overeenkomst gemeld voor de verwerving van drie Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van 8 rustoorden in Duitsland⁵ (voornamelijk gesitueerd in Noordrijn-Westfalen). Deze overeenkomst is nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Deze voorwaarden zullen in principe vóór het einde van 2014 vervuld worden. De totale conventionele aanschaffingswaarde van de acht rustoorden bedraagt meer dan 60 miljoen €.

2.3. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Residentie Sporenpark (bouw van een rustoord in Beringen);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Klein Veldeken (uitbreiding van een serviceflatgebouw in Asse);
- Martin's Brugge (gedeeltelijke renovatie van het hotel);
- Pont d'Amour (uitbreiding van een rustoord in Dinant);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een rustoord in Kapellen);
- Salve (renovatie van een rustoord in Brasschaat);
- 't Hoge (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Kortrijk).

⁵ Zie persbericht van 3 november 2014.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

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

2.4. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2014/2015, voor een nettototaal van 117 miljoen €:

- Hernieuwing (15 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis die zou vervallen op 26 augustus 2014 (reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014);
- Inwerkingtreding van een bilaterale kredietlijn verstrekt door KBC (12 miljoen €);
- Vervroegde terugbetaling van een kredietlijn verstrekt door BfS (5 miljoen €);
- Hernieuwing (2 x 25 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door ING die zou vervallen op 11 april 2015;
- Nieuwe bilaterale krediet-lijn van 30 miljoen € verstrekt door Banque Européenne du Crédit Mutuel.

Rekening houdend met die hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica eruit als volgt (in miljoen €):

- 2014/2015:	0
- 2015/2016:	85
- 2016/2017:	150
- 2017/2018:	92
- 2018/2019:	102
- 2019/2020:	55
- 2020/2021:	2
- > 2022/2023:	<u>15</u>
	501

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

2.5. Andere gebeurtenissen

2.5.1. Keuzedividend 2013/2014

De raad van bestuur heeft besloten om dit jaar voor de eerste keer aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-dividendvordering 2013/2014 in te brengen in het kapitaal van de vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. De keuzeperiode is nog open en loopt tot 19 november 2014 om 16u00. Dit biedt de mogelijkheid om per 30 ingebrachte coupons nr. 12 van 1,6150 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 48,45 €. Voor meer informatie verwijzen wij de lezer naar het persbericht van 24 oktober 2014 en naar het informatiememorandum van dezelfde datum, beschikbaar op de site van Aedifica (www.aedifica.be).

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

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

3. Omzet van het 1^{ste} kwartaal 2014/2015

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) stijgt en bedraagt 11,2 miljoen € voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar, hetzij +18% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. Deze geconsolideerde omzet is licht hoger dan het budget (d.w.z. de trimestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014).

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2014	30 september 2013	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	7.313	5.424	+1%	+35%
Appartementsgebouwen	2.924	3.041	-8%	-4%
Hotels en andere	1.000	1.030	-3%	-3%
Intersectoraal	-26	-26		
Totaal	11.211	9.469	-3%	+18%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+35% of +1% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat al meer dan 65% van de omzet genereert.

De negatieve variaties van de appartementen zijn te wijten aan de gemeubelde appartementen die de toegenomen volatiliteit op hun markt ondergaan (een gevolg van een verslechterd economisch klimaat) 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,
- de omschakeling van gemeubelde naar niet-gemeubelde appartementen (vermits een niet-gemeubeld appartement per definitie lagere brutohuurinkomsten genereert dan een gemeubeld appartement).

De 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. Dit resultaat is bovendien hoger dan het budget.

Voor de hotels zijn, zoals al vermeld werd in vorige publicaties, de negatieve variaties voornamelijk een gevolg van huuraanpassingen die gedurende de vorige boekjaren werden onderhandeld, zodat het huurniveau voor de betrokken ondernemingen draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd konden worden.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

4. Patrimonium op 30 september 2014

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** van Aedifica met 48 miljoen € gestegen van 766 miljoen € tot 814 miljoen € (hetzij 838 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen, een stijging van 53 miljoen €). Deze stijging (+6%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities gerealiseerd tijdens het eerste kwartaal (zie sectie 2.2 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.2. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+5,5 miljoen € of +0,7% over het eerste kwartaal). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

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

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 140 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 404.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 53 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 5.116 bewoners;
- 864 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 65% huisvesting voor senioren;
- 26% appartementsgebouwen;
- 9% hotels en andere gebouwen.

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

- 95% in België waarvan:
 - 46% in Vlaanderen;
 - 36% in Brussel;
 - en 13% in Wallonië.
- 5% in Duitsland.

De **bezettingsgraad⁶ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 92% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt, tegenover 90% op het einde van het vorige boekjaar) bedraagt 97,3% op 30 september 2014. De bezettingsgraad is op een zeer hoog niveau, hoger dan die op 30 september 2013 (97,2%) en iets lager dan die op 30 juni 2014 (97,6%).

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** (dat nog slechts 8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 71,3% over het

⁶ 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

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

kwartaal. Dit is lager dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste semester van het boekjaar (79,4%), zoals uitgelegd in sectie 3 hierboven.

De **globale bezettingsgraad**⁷ van de portefeuille bedraagt 98% op 30 september 2014.

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 REIT 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 grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

⁷ Berekend volgens de EPRA-methodologie.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

13 november 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.

30 september 2014						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	530.267	210.340	73.387	813.994	23.831	837.825
Jaarlijkse contractuele huurgelden	31.481	11.639 *	4.574	47.694	-	47.694
Brutorendement (%)**	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

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%	-	-

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	-	40.290
Brutorendement (%)**	6,0%	6,0%	6,6%	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 huurdering worden in België namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

Algemeen kan de lichte daling van het brutorendement (“yield compression”) worden verklaard door het feit dat de waardering van de reële waarde van de gebouwen gunstiger was dan de evolutie van de contractuele huurgelden.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

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

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 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 IAS 39-norm⁸ bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 43,39€ op 30 september 2014 (42,47€ per aandeel op 30 juni 2014).

Nettoactiva per aandeel (in €)	30 september 2014	30 juni 2014
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactiva vóór IAS 39	43,39	42,47
IAS 39 impact	-4,04	-3,73
Nettoactiva	39,35	38,74
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	10.249.083	10.249.083

De nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2014 houdt nog geen rekening met de onthechting van coupon nr. 12 die plaatsvond op 29 oktober 2014. De impact ervan bedraagt 1,90 € per aandeel⁹.

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 gemeubelde appartementen en van de hotels het meest conjunctuurgevoelig zijn.
- 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.

⁸ De IAS 39-impact van -4,04 € per aandeel op 30 september 2014 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 41 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2014 bedraagt -3 miljoen €, waarvan de helft rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en de helft in de resultatenrekening.

⁹ Dit bedrag is het totale bedrag van het dividend (19,5 miljoen €) in verhouding tot het totaal aantal aandelen in omloop op 30 september 2014 (10.249.083) en is gelijk aan het brutobedrag van coupon nr. 12 (1,90 € per aandeel). Alle aandelen in omloop hebben recht op een volledig dividend.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 november 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 501 miljoen €, waarvan geen enkele vervalt vóór het einde van het boekjaar 2014/2015. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen bijna volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een geconsolideerde schuldgraad van 47,4% op 30 september 2014 (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 30 september 2014 op ongeveer 179 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 156 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van vier jaar – merk op dat hiervan 23 miljoen € het voorwerp zal uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe Aedifica-aandelen) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

De dividendvooruitzichten blijven voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014, onveranderd op 1,93 € bruto per aandeel, hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2013/2014.

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Belgian REIT Overview” (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 4^{de} grootste GVV op het vlak van de 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 410 k€ over de laatste twaalf maanden.

Bovendien is Aedifica tussen 31 december 2006 en 31 december 2013 opgeklommen 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.

Op 24 september 2014 heeft Aedifica de “EPRA Silver Award” en de “EPRA Most Improved Award” gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 (dat voor de eerste keer een sectie gewijd aan EPRA bevatte). Deze resultaten werden toegekend in het licht van de “best practice recommendations” uitgegeven door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Voor de 54^{ste} prijs voor beste financiële communicatie die op 17 oktober 2014 werd uitgereikt (en die wordt georganiseerd door de BVFA, de Belgische Vereniging van Financiële Analisten), stond Aedifica in de top 5 in twee categorieën: bij de Small & Mid Cap behaalde Aedifica de eerste plaats voor de

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

categorie “Investor Relations” en de 5^{de} plaats voor de categorie “Non Financial Information”, wat de vennootschap de 2^{de} plaats opleverde in de algemene ranking voor de Small & Mid Cap.

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 9 van het jaarlijks financieel verslag 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.

10. Corporate governance

10.1. Hernieuwing van mandaat

De gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2017) de hernieuwing goed van het mandaat als niet-uitvoerend bestuurder van Mevrouw Adeline Simont.

10.2. Benoeming van drie nieuwe bestuurders

De gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 keurde eveneens met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2017) drie nieuwe benoemingen van bestuurders goed, namelijk de Heer Eric Hohl als niet-uitvoerend bestuurder, Mevrouw Sophie Maes als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder en Mevrouw Hilde Laga als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

10.3. Aftredende bestuurders

De raad van bestuur wil de aftredende bestuurders opnieuw hartelijk bedanken, met name de Heer Jean-Louis Duplat (van wie de tweede verlenging van het mandaat verstreek op 24 oktober 2014 en die, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, op dezelfde datum zijn statuut als onafhankelijk bestuurder verloor – statuut dat hij bekleedde sinds de oprichting van Aedifica), de Heer Jacques Blanpain (permanent vertegenwoordiger van Services et Promotion de Lasne NV) en Mevrouw Galila Barzilaï Hollander, voor hun aanzienlijke bijdrage aan de ontwikkeling van Aedifica sinds de oprichting van de vennootschap in 2005.

10.4. Nieuwe voorzitter van de raad van bestuur

De functie van voorzitter van de raad van bestuur is sinds 24 oktober 2014 toegekend aan de Heer Olivier Lippens, die is afgestudeerd als handelsingenieur (ULB) en die sinds 33 jaar Finasucre leidt. Finasucre is over de hele wereld actief inzake suiker, melkzuur, voedingsingrediënten en vastgoed. De Heer Olivier Lippens heeft de raad van bestuur van Aedifica in 2010 vervoegd.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

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

10.5. Comités

De Heer Olivier Lippens verliet op 24 oktober 2014 de comités van de raad van bestuur waarvan hij lid was (auditcomité en investeringscomité). Mevrouw Hilde Laga is lid geworden van het auditcomité, dat dus sinds 24 oktober 2014 uit drie leden bestaat, onder wie twee onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

10.6. Hernieuwing van het mandaat van de commissaris

De gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 keurde eveneens met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2017) de hernieuwing goed van het mandaat van commissaris van de vennootschap van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Jean-François Hubin.

11. Financiële kalender¹⁰

Financiële Kalender	
Keuzedividend (Keuzeperiode inbrengrecht)	31 oktober 2014 tem 19 november 2014 om 16u00
Keuzedividend (Levering nieuwe aandelen en uitbetaling dividend in cash)	24/11/2014
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2014	24/02/2015
Tussentijdse verklaring 31.03.2015	12/05/2015
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

¹⁰ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

13 november 2014 – 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 800 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 548 miljoen € op 31 oktober 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 basishypothese 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

