

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3^{de} kwartaal 2012/2013

- Twee nieuwe investeringen in het segment van de huisvesting voor senioren sinds 1 januari 2013:
 - 't Hoge in West-Vlaanderen, en
 - Helianthus in Oost-Vlaanderen
- Voltooiing van de uitbreidings- en renovatiefase van het rustoord “Seniorerie La Pairelle” in de provincie Namen
- Hoge bezettingsgraad van 97,3 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 82,7 % voor het gemeubelde deel
- Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten met 7 % ten opzichte van 31 maart 2012
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 7 miljoen €(+ 1,15 %), opgenomen in de resultatenrekening sinds 30 juni 2012
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 627 miljoen €, een stijging van 48 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2012
- Pipeline van projectontwikkelingen ten bedrage van 152 miljoen €, 95 % voorverhuurd
- Aedifica opgenomen in de EPRA index
- Nieuwe kredietlijnen van 80 miljoen €
- Dividendverwachting¹ blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,78 € bruto per aandeel)

¹ In dit document verwijzen (tenzij anders vermeld) de termen “vooruitzichten” en “verwachtingen” naar de trimestriële vooruitzichten op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 voor het boekjaar 2012/2013 berekend zijn die gepubliceerd zijn in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van 7 december 2012.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2013

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de groei van de bevolking in de grote steden en de vergrijzing, heeft het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers en de dagelijkse verhandelde volumes sinds de aankondiging van de opname van Aedifica in de EPRA index². Een en ander is overigens een erkenning van het permanente streven naar verbetering, en zal het aantrekken van nieuwe investeerders, die willen bijdragen aan het succes van Aedifica, vergemakkelijken.

In het kielzog van de kapitaalverhoging van 7 december 2012, had Aedifica al twee investeringen in de sector van de huisvesting voor senioren aangekondigd. Sinds 1 januari 2013 worden twee nieuwe investeringen aan deze lijst toegevoegd: 't Hoge in West-Vlaanderen (3,3 miljoen €) en Helianthus in Oost-Vlaanderen (3,8 miljoen €). Andere investeringsdossiers in het segment van de huisvesting voor senioren worden nog bestudeerd.

Investeringen sinds de kapitaalverhoging in december 2012 (in miljoen €)	Vastgoebeleggingen in exploitatie	Projecten	Totaal
Résidence Cheveux d'Argent	4	3	7
Residentie Sporenpark	-	17	17
't Hoge	3	5	8
Subtotaal op 31 maart 2013	7	25	32
Helianthus	4	3	7
Subtotaal vandaag	11	28	39

Daarenboven illustreert de voltooiing op 25 april 2013 van het uitbreidings- en renovatieproject van het rustoord "Seniorerie La Pairelle" de investeringsstrategie van de vastgoedbevak in de sector van de huisvesting voor senioren, die erop gericht is de bestaande sites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren.

Naast deze vermelde investeringen, is Aedifica zich blijven toeleggen op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit voor alle segmenten gaande van de appartementsgebouwen (residentiële en gemengde gebouwen of gemeubelde appartementsgebouwen), de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huromzet) tot de hotels. Het resultaat van deze inzet toont zich in een huromzet van 27 miljoen €, een stijging van 7 % (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,3 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 82,7 % voor de gemeubelde appartementen).

Ter herinnering, tijdens dit boekjaar heeft de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de kaap van 600 miljoen € gerond, en komt op 31 maart 2013 uit op 627 miljoen € (tegen 593 miljoen € aan het begin van het boekjaar). De variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die in het resultaat opgenomen is, bedraagt +7 miljoen €, hetzij +1,15 % sinds het begin van het boekjaar.

De dividendverwachting voor het lopende boekjaar blijft onveranderd op 1,78 € bruto per aandeel.

² "FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index". Zie persbericht van 7 maart 2013.

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Acquisities en opleveringen

2.1.1. Koning Albert I (Dilbeek, provincie Vlaams-Brabant)

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

Ter herinnering, de site, die bestaat uit een park van meer dan 3 ha, een kasteelgebouw en uitbreidingen, werd in 2011³ in de portefeuille opgenomen. Hierbij werd een belangrijk renovatie- en uitbreidingsbudget van 11 miljoen € voorzien. Het resterende budget voor fase II bedraagt nog ca. 7 miljoen €



Koning Albert I

2.1.2. 't Hoge (Kortrijk, provincie West-Vlaanderen)

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

Deze vennootschap is eigenaar van het rustoord " 't Hoge " en een perceel gelegen naast het rustoord⁴. Het rustoord telt momenteel 62 vergunde bedden en wordt door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel triple net rendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde⁵ van de site die als basis voor de berekening van de prijs van de aandelen is weerhouden, bedroeg 3,3 miljoen €

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

³ Zie persberichten van 22 februari 2011 en 21 maart 2011.

⁴ Gelegen 't Hoge 55-57 in 8500 Kortrijk.

⁵ 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

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

investeringsbudget voor de realisatie van deze uitbreiding en renovatie wordt geschat op ca. 5 miljoen €.



't Hoge⁶

2.1.3. Helianthus (Melle, provincie Oost-Vlaanderen)

Aedifica heeft op 17 april 2013 de controle verworven van de site van het woonzorgcentrum "Helianthus" in Melle, in Oost-Vlaanderen⁷.

Het woonzorgcentrum "Helianthus"⁸ is gelegen in een privé park van 1 ha, in een groene en residentiële wijk tegenover het Paters Jozefieten College. De site omvat een oud landhuis, een rustoord met 42 vergunde bedden en een serviceflatgebouw met 5 appartementen (47 eenheden in totaal voor de hele site). De site wordt via de vzw Helianthus door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat op basis van triple net erfpachtovereenkomsten van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomsten genereren een initieel triple net rendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedroeg 3,8 miljoen €⁹.

Een uitbreidingsproject van ca. 20 serviceflats wordt momenteel bestudeerd om de totale capaciteit van de site op ca. 67 eenheden te brengen. Het voorziene investeringsbudget voor de realisatie van deze uitbreiding wordt geschat op ca. 3,4 miljoen €.



Rustoord



Serviceflats

⁶ Foto: © 2013 – Sileghem & Partners, architecten en ingenieurs cvba.

⁷ Deels via de verwerving van de controle van de gewone commanditaire vennootschap "Kasteelhof-Futuro", die eigenaar is van het rustoord "Helianthus" en deels via de rechtstreekse aankoop van een serviceflatgebouw met 5 appartementen.

⁸ Gelegen Brusselsesteenweg 322 in 9090 Melle.

⁹ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van het artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.4. Seniorerie La Pairelle (Wépion, provincie Namen)

Fase II van de uitbreidings- en renovatiewerken van het rustoord « Seniorerie La Pairelle »¹⁰ in Wépion, werd op 25 april 2013 opgeleverd.

Ter herinnering, het rustoord, aan de oevers van de Maas nabij Namen, werd in 2008¹¹ voor 3 miljoen € samen met twee aangrenzende percelen verworven. Het rustoord, gebouwd in de jaren '90, telde 51 vergunde bedden. Deze erfpachtovereenkomst genereerde een initieel rendement van 6,3 %. Bovendien heeft Aedifica, in het kader van deze erfpachtovereenkomst, met de uitbater van het rustoord (de groep Armonia, een toonaangevende speler in België op het vlak van seniorenzorg) een akkoord gesloten voor de financiering van de uitbreiding en renovatie van de site. Dit zal de uitbater toelaten het aantal bedden op de site te verdubbelen.

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

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

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

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

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

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

De realisatie van dit project sluit perfect aan bij de investeringsstrategie van de vastgoedbevak in het segment van de huisvesting voor senioren om de bestaande sites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren. De hierdoor behaalde rendementen tonen het potentieel van de ontwikkelingsprojecten¹² en van de recente acquisities van Aedifica in dit segment.

¹⁰ Gelegen chaussée de Dinant 708-710 in 5100 Wépion (Namen).

¹¹ Zie persbericht van 22 december 2008.

¹² 152 miljoen € op 31 maart 2013, waarvan 19 miljoen € al uitgevoerd en 133 miljoen € nog uit te voeren.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40



Seniorerie La Pairelle

2.2. Andere gebeurtenissen

2.2.1. EPRA/NAREIT index

Sinds 18 maart 2013 is het aandeel Aedifica in de “FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index”¹³ opgenomen. Bij het laatste kwartaalnazicht van de samenstelling van deze index voldeed het aandeel Aedifica inderdaad aan alle opnamecriteria die door EPRA worden bepaald.

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 200 leden en vertegenwoordigt meer dan 250 miljard € vastgoed. De EPRA index is een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de index is samengesteld uit 86 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van ongeveer 104 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de index zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

De opname in de EPRA index is altijd een doelstelling geweest voor Aedifica, in het bijzonder na de succesvolle kapitaalverhoging van eind 2012. Dit is een erkenning van haar permanente streven naar verbetering, en zal het aantrekken van nieuwe investeerders, die willen bijdragen aan het succes van de vastgoedbevak, vergemakkelijken. Dit komt tot uiting in het gemiddelde dagelijkse verhandelde volume van het aandeel Aedifica, dat in een paar maanden tijd verdubbeld is. Dit gemiddelde bedraagt nu ongeveer 11.000 aandelen (over de periode tussen 1 juli 2012 en 10 mei 2013), tegen een gemiddelde van ongeveer 5.000 aandelen over het vorige boekjaar.

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

Tussen 6 december 2012 (42,00 € - zijnde de laatste slotkoers vóór de notering van de nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging van december 2012) en 7 maart 2013 (45,50 €), datum van publicatie van de aankondiging van de opname van Aedifica aandelen in de EPRA index, heeft de beurskoers van Aedifica een stijging van 8 % gekend; tussen 7 maart 2013 en 10 mei 2013 (52,20 €) heeft die een verdere stijging van 15 % gekend.

¹³ Zie persbericht van 7 maart 2013.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2.2. Financiering

Zoals vermeld in het halfjaarlijks financieel verslag van 19 februari 2013 heeft Aedifica, begin januari 2013 in het kielzog van de kapitaalverhoging in geld van 7 december 2012, het bedrag van de club deal van 150 miljoen €, die in juli 2013 zal vervallen, verminderd tot 100 miljoen €, door vrijwillig afstand te doen van een niet-opgenomen bedrag van 50 miljoen €.

In het kader van de herfinanciering van een deel van deze club deal, zijn bovendien al twee nieuwe kredietlijnen afgesloten:

- het deel van ING in de club deal (32 miljoen €) werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen € op 4 april 2013 voor een periode van 2 jaar;
- het deel van Bank Degroof in de club deal (13 miljoen €) werd geherfinancierd door een nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen €, afgesloten op 7 mei 2013 en in werking getreden op 23 juli 2013 voor een periode van 5 jaar.

Rekening houdend met deze twee elementen, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica er als volgt uit (in miljoen €):

- Juli 2013 :	55
- Augustus 2013 :	30
- Juni 2014 :	30
- Augustus 2014 :	15
- April 2015 :	50
- Oktober 2015 :	30
- Juni 2016 :	30
- Juli 2016 :	30
- Augustus 2016 :	15
- Januari 2017 :	30
- Juli 2018 :	30
- 2021 :	<u>2</u>
	347

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

2.2.3. Financiële communicatie

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

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Omzet van het 3^{de} kwartaal 2012/2013

Voor het derde kwartaal van het huidige boekjaar (1 januari 2013 – 31 maart 2013) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) 9,0 miljoen €, een stijging met 7% ten opzichte van de omzet van 8,4 miljoen € op 31 maart 2012. Dit is een positief verschil van +3 % in vergelijking met de vooruitzichten.

De geconsolideerde omzet van de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2012 – 31 maart 2013) stijgt met +7 % in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 27,1 miljoen €. Dit is een positief verschil van +1 % in vergelijking met de vooruitzichten.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3 31 maart 2013	K1	K2	K3 31 maart 2012	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)		
Residentiële en gemengde gebouwen	1.758	1.738	1.718	5.214	1.792	1.810	1.794	5.396	-3%	-3%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	1.331	1.334	1.305	3.970	1.359	1.444	1.238	4.041	-5%	-2%
Huisvesting voor senioren	4.752	4.784	4.916	14.452	4.016	4.350	4.441	12.807	+3%	+13%
Hotels en andere	1.199	1.192	1.114	3.505	991	1.016	999	3.006	-5%	+17%
Intersectoraal	-25	-26	-25	-76	-25	-25	-23	-73		
Totaal	9.015	9.022	9.028	27.065	8.133	8.595	8.449	25.177	-1%	+7%

De sectorale variaties bij ongewijzigde portefeuille in de bovenstaande tabel zijn grotendeels in lijn met de tendensen die reeds in het halfjaarlijks financieel verslag van 19 februari 2013 werden opgetekend. De huren van drie sites in het segment van de hotels en van de residentiële en gemengde gebouwen werden verminderd (zoals geanticipeerd in de vooruitzichten) voor in de tijd beperkte periodes zodat het huurniveau voor de betrokken ondernemingen draagbaar is, en dus de zichtbaarheid van de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kan worden. De evolutie in het segment van de gebouwen met gemeubelde appartementen is bemoedigend, aangezien de negatieve variatie in de afgelopen drie maanden gehalveerd is. De evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille van het segment van de huisvesting van senioren (+3 %) toont de relevantie van de investeringsstrategie in dit segment aan, dat al meer dan 50 % van de omzet en meer dan 70 % van het operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille van de bevak genereert.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Vastgoedbeleggingen

4.1. Op 31 maart 2013

Tijdens de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** van Aedifica met 23 miljoen € gestegen van 583 miljoen € tot 607 miljoen € (+4 %). Deze stijging komt voornamelijk voort uit de acquisities gerealiseerd gedurende de drie eerste kwartalen (9 miljoen € in reële waarde), van de oplevering van de projectontwikkelingen afgerond gedurende het derde kwartaal (Koning Albert I – zie sectie 2.1.1. hierboven) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+7 miljoen € of +1,15 % over de drie eerste kwartalen). Deze waardering die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt geventileerd:

- residentiële of gemengde gebouwen: +0,3 miljoen €, hetzij +0,3 %;
- gebouwen met gemeubelde appartementen: +0,6 miljoen €, hetzij +1,0 %;
- huisvesting voor senioren: +6,8 miljoen €, hetzij +2,1 %;
- hotels en andere: -0,8 miljoen €, hetzij -1,1 %.

Tijdens het derde kwartaal toont de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie volgens de onafhankelijke deskundigen (-0,33 %) een stabiele situatie (0,00 %) ten opzichte van de waardering op 31 december 2012, met uitzondering van eenmalige effecten (-0,33 %) ingevolge de hierboven in sectie 3 vermelde huuraanpassingen.

De **bezettingsgraad**¹⁴ voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille haalt 97,3 % op 31 maart 2013, een zeer hoog niveau en identiek aan de bezettingsgraad op 31 december 2012, iets onder de recordniveaus van het vorige boekjaar (30 juni 2012: 97,8 %; 31 maart 2012: 97,9 %).

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** bedraagt 82,7 % voor de drie eerste kwartalen van het boekjaar. Dit is hoger dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste semester van het boekjaar (80,8 %), dan de bezettingsgraad gerealiseerd voor de drie eerste kwartalen van het vorige boekjaar (80,6 %) en over het hele boekjaar 2011/2012 (82,3 %). Ter herinnering, het segment van de gebouwen met gemeubelde appartementen kent een toegenomen seizoenseffect (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) en Aedifica maakt gebruik van de huidige conjunctuurvertraging om gemeubelde appartementen te renoveren. Sinds het begin van het boekjaar waren 22 van de 295 appartementen (7 % van de eenheden) tijdelijk niet beschikbaar voor verhuur wegens renovatie. Voor het laatste kwartaal wordt een bezettingsgraad van de gemeubelde appartementsgebouwen rond 80 % verwacht.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar, wat identiek is ten opzichte van die op 31 december 2012. Volgens de (elke maand door Bank Degroef uitgegeven) “Belgian REIT Overview” staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste

¹⁴ 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

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

plaats. Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

4.2. Recentste situatie

Na de hierboven vermelde acquisitie van Helianthus op 17 april 2013 bedraagt de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 611 miljoen € (of 631 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkeling)¹⁵.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen nu 127 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 302.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 838 appartementen waarvan:
 - 543 niet gemeubelde appartementen;
 - 295 gemeubelde appartementen;
- 37 rustoorden met 3.444 rustoordbedden, 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen en 1 gebouw bestemd voor permanente huisvesting van personen met een mentale beperking;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in reële waarde):

- 55 % huisvesting voor senioren;
- 33 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
 - 23 % gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen;
- 12 % hotels en andere gebouwen.

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

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

¹⁵ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 maart 2013 en de conventionele aanschaffingswaarde van Helianthus.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – 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 betreft de gemeubelde appartementen met de goodwill en de boekwaarde van de meubelen verhoogd wordt. Dit rendement is in lijn met de informatie in het halfjaarlijks financieel verslag gepubliceerd op 19 februari 2013.

31 maart 2013							
(x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	136.059	62.268	335.293	73.158	606.778	20.383	627.161
Jaarlijkse contractuele huurgelden	7.085	5.281 *	19.903	4.759	37.028	-	37.028
Brutorendement (%)**	5,2%	8,1%	5,9%	6,5%	6,1%	-	-
31 december 2012							
(x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	136.243	61.892	325.496	74.826	598.457	20.320	618.777
Jaarlijkse contractuele huurgelden	7.116	5.326 *	19.282	4.828	36.552	-	36.552
Brutorendement (%)**	5,2%	8,2%	5,9%	6,5%	6,1%	-	-
31 maart 2012							
(x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	134.273	60.194	302.902	60.515	557.884	21.471	579.355
Jaarlijkse contractuele huurgelden	7.244	5.835 *	17.467	4.043	34.589	-	34.589
Brutorendement (%)**	5,4%	8,7%	5,8%	6,7%	6,3%	-	-

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

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

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2013

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

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39¹⁶ en na uitbetaling van het dividend 2011/2012 in november 2012¹⁷, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,29 € op 31 maart 2013 tegen 41,00 € per aandeel op 31 december 2012.

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 maart 2013	31 december 2012	30 juni 2012
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Nettoactiva na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	41,29	41,00	40,38
IAS 39 impact	<u>-3,84</u>	<u>-4,05</u>	<u>-4,94</u>
Nettoactiva na aftrek van het dividend 2011/2012	37,45	36,95	35,44
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	9.891.161	9.891.161	7.175.730

Om de nettoactiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met de beurskoers dient nog rekening gehouden te worden met de onthechting van coupon nr. 10 die op 16 november 2012 gebeurd is in het kader van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Rekening houdend met dit laatste element kan de nettoactiefwaarde per aandeel geraamd worden op 36,89 € met inbegrip van de IAS 39 impact en op 40,73 € vóór de IAS 39 impact.

7. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloeden 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 vier strategische segmenten (residentiële en gemengde gebouwen, gebouwen met gemeubelde appartementen, huisvesting voor senioren en hotels) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Merk op dat de segmenten van de gemeubelde

¹⁶ De IAS 39 impact van -3,84 € per aandeel op 31 maart 2013 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 38 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2012 bedraagt -2 miljoen €, waarvan -1 miljoen € rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en -1 miljoen € in de resultatenrekening.

¹⁷ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 37,29 € per aandeel op 30 juni 2012 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2012 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,85 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met die op 31 maart 2013. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 13,3 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2012 (7.175.730). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr. 8 ten bedrage van 1,86 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

appartementen en van de hotels meer conjunctuurgevoelig zijn dan de andere marktsegmenten.

- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen (zowel in gemeubelde als in niet gemeubelde) bieden Aedifica een meerwaardepotentieel. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementsgebouwen zijn niettemin meer conjunctuurgevoelig dan deze van de residentiële of gemengde gebouwen.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 347 miljoen €, waarvan geen enkele kredietlijn nog vervalt gedurende het boekjaar 2012/2013. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een schuldgraad van 35,5 % op 31 maart 2013 (ver onder het wettelijke maximum van 65 % dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60 % dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is), geniet Aedifica van een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds het begin van de financiële en economische crisis. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 31 maart 2013 op ongeveer 133 miljoen € geschat worden, waarvan 23 miljoen € in principe het voorwerp zullen uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica) en nieuwe belangrijke investeringen uit te voeren.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van december 2012, blijven onveranderd: 1,78 € per aandeel, wat een brutodividendrendement na kapitaalverhoging van ca. 4,20 %¹⁸ vertegenwoordigt. Ter herinnering, het dividend voor het boekjaar 2012/2013 zal verdeeld worden over twee coupons (coupon nr. 10 die reeds onthecht is en die geschat wordt op 0,78 €, coupon nr. 11 die nog aan de aandelen gehecht is en die geschat wordt op 1,00 €).

8. Ranking Aedifica

Volgens de (maandelijks door Bank Degroof gepubliceerde) “Belgian REIT Overview” is Aedifica de 5^{de} grootste Belgische vastgoedbevak op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (5^{de} plaats op 30 juni 2012). Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4^{de} plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 520 k€

¹⁸ Ten opzichte van de theoretische prijs ex-inschrijvingsrecht en ex-dividendrecht prorata temporis 2012/2103.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2012: 4^{de} plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 230 k€).

Bovendien klimt Aedifica op tot de 14^{de} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (31 december 2006: 36^{ste}) gepubliceerd in het "Investors Directory 2013", uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2013.

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012, en op pagina's 6 tot 15 van de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van december 2012 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2012/2013.

Ten slotte is Aedifica verheugd over de opheffing, eind december 2012, van de onzekerheid met betrekking tot de fiscale behandeling van de door residentiële vastgoedbevak uitgekeerde dividenden die gedurende het gehele jaar 2012 duurde. De programmawet van 27 december 2012 bepaalt inderdaad dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25 % bedraagt. Aedifica geniet evenwel van een vermindering van de roerende voorheffing tot 15% als vastgoedbevak die ten minste 60% van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn, in overeenstemming met de artikelen 171, 3^o quater en 269, 3^o van het Wetboek Inkomstenbelastingen. Het begrip woning omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals appartementsgebouwen en rustoorden. Het percentage van 60% zal worden verhoogd tot 80% vanaf 1 januari 2015¹⁹. Daarnaast kan de residentiële vastgoedbevak nu zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

10. Corporate governance

De heer Olivier Lippens, bestuurder en lid van het auditcomité, is nu ook lid van het investeringscomité.

De benoeming van de Heer Jean Franken als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder zal aan de volgende buitengewone algemene vergadering van de vastgoedbevak²⁰ voorgesteld worden. De Heer Jean Franken beschikt over een rijke beroepservaring in de (institutionele) vastgoedwereld. Hij beantwoordt tevens aan de onafhankelijkheidscriteria in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, van Bijlage A van de Code 2009 en van het Corporate Governance Charter opgesteld door de raad van bestuur van Aedifica. Onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring van deze benoeming door de FSMA en door de buitengewone algemene vergadering

¹⁹ Op 31 maart 2013, bedraagt dit percentage voor Aedifica al 79 %. Rekening houdend met de lopende ontwikkelingsprojecten zal de bevak de drempel van 80 % spoedig overschrijden.

²⁰ Deze zal op 7 juni 2013 plaatsvinden, en op 24 juni 2013 in geval de vergadering van 7 juni een carensvergadering zou zijn. De agenda van deze vergaderingen zal daarnaast voornamelijk de fusie van recent verworven dochterondernemingen behelzen.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van aandeelhouders, zal het mandaat van de heer Jean Franken aanvangen op 1 juli 2013 voor een periode van 3 jaar. De raad van bestuur zal dan 11 bestuurders tellen.

11. Financiële kalender

Financiële Kalender	
Jaarlijks persbericht 30.06.2013	3/09/2013
Jaarlijks financieel verslag 2012/2013	13/09/2013
Gewone algemene vergadering 2013	25/10/2013
Dividend - ex-date van coupon nr.11	30/10/2013
Dividend - record date van coupon nr.11	1/11/2013
Dividend - betaling van coupons nr.10 en nr.11	4/11/2013
Tussentijdse verklaring	12/11/2013
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2013	02/2014
Tussentijdse verklaring	05/2014

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

14 mei 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Ze bouwt een vastgoedportefeuille op rond de volgende investeringsassen:

- residentieële of gemengde gebouwen in de Belgische steden;
- gebouwen met gemeubelde appartementen;
- huisvesting voor senioren;
- hotels.

Aedifica is een op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels genoteerde vastgoedbevak.

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

