

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2010 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1<sup>ste</sup> kwartaal 2010/2011

- Kapitaalverhoging van 67 miljoen € succesvol<sup>1</sup> afgesloten op 15 oktober 2010, wat de beurskapitalisatie op ongeveer 270 miljoen € brengt.
- Hernieuwing en verlenging van de kredietlijnen succesvol afgerond tijdens de zomer van 2010.
- Portefeuille vastgoedbeleggingen van 441 miljoen € in reële waarde.
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 1,1%.
- Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten van het kwartaal met 22%.

#### 1. Omzet

Dankzij de groei van de portefeuille en van de inkomsten in het segment van de gebouwen met gemeubelde appartementen, is de geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) aanzienlijk gestegen tot 6,8 miljoen € voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 juli 2010 – 30 september 2010). Dit betekent een stijging van 22% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.

Daarenboven zijn de geconsolideerde huurinkomsten van het kwartaal licht hoger dan de vooruitzichten<sup>2</sup>.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2010	30 september 2009
Residentiële en gemengde gebouwen	1.564	1.581
Gebouwen met gemeubelde appartementen	1.199	961
Huisvesting voor senioren	3.158	2.498
Hotels en andere	934	591
Intersectoraal	-19	-19
<b>Totaal</b>	<b>6.836</b>	<b>5.612</b>
	<i>Variatie</i>	22%

<sup>1</sup> Zie persbericht van 11 oktober 2010.

<sup>2</sup> Dit wil zeggen, hoger dan de geconsolideerde huurinkomsten van het kwartaal op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011 zijn opgesteld, zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van oktober 2010.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2010 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

2/7

### 2. Vastgoedbeleggingen op 30 september 2010

Waarde van de vastgoedportefeuille (x1.000€)	30 september 2010	30 juni 2010
Vastgoedbeleggingen	440.671	434.692
Min: projectontwikkelingen	<u>-11.636</u>	<u>-11.652</u>
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>429.035</b> 100%	<b>423.040</b> 100%
Waarvan:		
Residentiële en gemengde gebouwen	113.779 27%	112.919 27%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	47.475 11%	47.075 11%
Huisvesting voor senioren	209.452 49%	204.958 48%
Hotels en andere	58.329 14%	58.088 14%

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica met 6 miljoen € gestegen van 423,0 miljoen € tot 429,0 miljoen € (+1,4%). Deze stijging komt voornamelijk voort uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+4,8 miljoen € of +1,1% over het kwartaal). Deze stijging bevestigt de positieve trend die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt.

Op 30 september 2010 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 108 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 226.101 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 462 niet gemeubelde appartementen;
- 254 gemeubelde appartementen;
- 26 rustoorden met 2.519 rustoordbedden en 1 serviceflatgebouw met 20 appartementen;
- en 6 hotels met 457 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde) :

- 49% huisvesting voor senioren;
- 37% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
  - 26% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
  - en 11% gebouwen met gemeubelde appartementen.
- 14% hotels en andere gebouwen.

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

- 54% in Brussel;
- 27% in Vlaanderen;
- en 19% in Wallonië.

De bezettingsgraad<sup>1</sup> voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 96,0% op 30 september 2010, wat nagenoeg stabiel is ten opzichte van de bezettingsgraad op 30 juni 2010 (96,9%).

<sup>1</sup> De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:



## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

16 november 2010 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

3/7

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium bedraagt 82,1% voor de eerste drie maanden van het boekjaar. Dit vormt een stijging ten opzichte van de bezettingsgraad van 79,3% gerealiseerd over het volledige vorige boekjaar en ten opzichte van de bezettingsgraad van 73,5% gerealiseerd over de eerste drie maanden van het vorige boekjaar. Na een toegenomen seizoenseffect te hebben gekend tussen de lente van 2009 en de lente van 2010 lijken de driemaandelijke bezettingsgraden van de gebouwen met gemeubelde appartementen zich opnieuw te stabiliseren op een niveau boven de 80%.

De gewogen gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 17 jaar, wat overeenstemt met die op 30 juni 2010.

### 3. Netto-actiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de netto-actiefwaarde per aandeel. De stijging van de netto-actiefwaarde per aandeel, die rekening houdt met de evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40) en met de evolutie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt 3,1% ten opzichte van die op 30 juni 2010.

Zonder de non-cash impact van de IAS 39<sup>1</sup> norm bedraagt de netto-actiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,75 € op 30 september 2010 ten opzichte van 40,27 € per aandeel op 30 juni 2010. Deze indicator is dus met 3,7% gestegen sinds het begin van het boekjaar.

Netto-actiefwaarde per aandeel (in €)	30 september 2010	30 juni 2010
<b>Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>		
Netto-actief vóór IAS 39	41,75	40,27
IAS 39 impact	<u>-4,72</u>	<u>-4,34</u>
Netto-actief op basis van de reële waarde	37,03	35,93
<b>Op basis van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen</b>		
Netto-actief vóór IAS 39	44,15	42,62
IAS 39 impact	<u>-4,72</u>	<u>-4,34</u>
Netto-actief op basis van de investeringswaarde	39,43	38,28
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	5.031.350	5.031.350

- 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.

<sup>1</sup> De IAS 39 impact van -4,72 € per aandeel op 30 september 2010 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die ten bedrage van 23,7 miljoen € negatief is. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2010 bedraagt -1,9 miljoen €, waarvan -0,4 miljoen € rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en -1,5 miljoen € in de resultatenrekening.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

4/7

### **4. Belangrijke gebeurtenissen**

#### **a. Gedurende het eerste kwartaal**

Er werd geen enkele nieuwe investering of desinvestering uitgevoerd tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2010/2011.

Ter herinnering, zoals vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010 dat in september 2010 gepubliceerd is:

- werd de stedenbouwkundige vergunning voor het project Citadelle de Dinant (bouw van een nieuw rustoord) op 23 juli 2010 verkregen;
- heeft de voorlopige oplevering van de uitbreiding van het rustoord Mélopée op 9 juli 2010 plaatsgevonden.

Ten slotte, en nog steeds ter herinnering (zie jaarlijks financieel verslag 2009/2010), heeft de bevak deze zomer met succes de hernieuwing en de verlenging van haar kredietlijnen, die in de lente van start was gegaan, afgerond. De nieuwe kredietlijnen bedragen 270 miljoen € en lopen tot augustus 2013, met een eerste vervaldatum voor 60 miljoen € in juli 2012.

#### **b. Na het eerste kwartaal**

Op 23 september 2010 is Aedifica gestart met een kapitaalverhoging in contanten met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 67 miljoen €. De hoofdrede voor deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeistrategie van de bevak verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van circa 50 tot 55% te handhaven. Vandaag bestudeert Aedifica meerdere potentiële investeringsdossiers in het segment van de huisvesting voor senioren.

De bevak heeft 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel. Deze prijs vertegenwoordigt een discount van 17% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel op Euronext Brussels op 17 september 2010 (die 42,25 € bedroeg), gecorrigeerd voor de onthechting van de coupons 5 en 6, hetzij 40,10 €. Tijdens de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht is het recht verhandeld aan slotkoersen tussen 0,85 € en 2,10 €. Tijdens deze inschrijvingsperiode van 15 dagen die op 7 oktober 2010 werd afgesloten, werd op 85% van de voor inschrijving aangeboden aandelen ingeschreven.

De voorkeurrechten die tijdens de inschrijvingsperiode niet uitgeoefend waren, zijn op 11 oktober 2010 in de vorm van scrips aan institutionele beleggers van goede kwaliteit verkocht in het kader van een versnelde private plaatsing. Het bedrag dat is toegekomen aan de houders van niet uitgeoefende voorkeurrechten bedroeg 0,70 € per scrip.

Op 15 oktober 2010 heeft de raad van bestuur van Aedifica de kapitaalverhoging voor een bedrag van 67.346.202 € (inclusief uitgiftepremie) uitgevoerd.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

5/7

Rekening houdend met de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 en met de dividendbetaling van 19 oktober 2010 kan de netto-actiefwaarde per aandeel na deze verrichtingen geraamd worden op 34,50 €, op basis van het netto-actief op 30 september 2010 dat hierboven (punt 3) vermeld is. Om de netto-actiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met de beurskoers dient nog rekening gehouden te worden met de onthechting van coupon 6 die op 14 oktober 2010 gebeurd is. Rekening houdend met dit laatste element kan de netto-actiefwaarde per aandeel na kapitaalverhoging en dividendbetaling geraamd worden op 34,17 € met inbegrip van de IAS 39 impact en op 37,54 € vóór de IAS 39 impact.

Bij sluiting van de beurs op 15 november 2010 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap 269 miljoen €.

### **5. 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 in drie strategische investeringssegmenten (residentiële of gemengde gebouwen in stedelijke centra, gebouwen met gemeubelde appartementen en huisvesting voor senioren) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde residuele duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projecten) is verzekerd door kredietlijnen die recent werden afgesloten en die tot in 2013 lopen.
- Met een schuldgraad van ongeveer 40% (ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt) na de kapitaalverhoging die succesvol is afgerond op 15 oktober 2010, geniet Aedifica van een uitstekende 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 de financiële middelen die haar zullen toelaten om nieuwe omvangrijke investeringen te realiseren.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van oktober 2010 blijven onveranderd: 1,63 € per aandeel (vrijgesteld van roerende voorheffing), wat een brutodividendrendement na



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

6/7

kapitaalverhoging van circa 4,25%<sup>1</sup> vertegenwoordigt. Ter herinnering, het dividend voor het boekjaar 2010/2011 zal verdeeld worden over 2 coupons (coupon nr. 6 die reeds onthecht is en die geschat wordt op 0,47 €, coupon nr. 7 die nog aan de aandelen gehecht is en die geschat wordt op 1,16 €).

### 6. Corporate governance

Op 12 oktober 2010 heeft de gewone algemene vergadering van Aedifica met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van oktober 2013) de benoeming van een nieuwe bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt, goedgekeurd, met name de Heer Olivier Lippens

Tijdens haar vergadering van 15 oktober 2010 heeft de raad van bestuur van Aedifica de Heer Lippens benoemd<sup>2</sup> tot lid van het auditcomité. Het auditcomité bestaat heden uit 4 bestuurders, waarvan 2 onafhankelijke bestuurders. De corporate governance Code 2009 beveelt aan dat minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijke bestuurders zijn. De benoeming van de heer Lippens in het auditcomité biedt evenwel een voordeel voor het auditcomité en voor de vennootschap. Mede door zijn opleiding en zijn professionele ervaring heeft de Heer Lippens immers een grondige relevante kennis op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden. Bovendien is de Voorzitter van het auditcomité een onafhankelijk bestuurder en is de stem van de Voorzitter van het auditcomité doorslaggevend bij een gelijk aantal stemmen, zodat de uiteindelijke beslissingsmeerderheid in het auditcomité bij de onafhankelijke bestuurders blijft. Tot slot verleent het auditcomité ondersteuning aan de raad van bestuur met het oog de uitoefening van zijn controlebevoegdheden in de ruimste zin, maar ligt de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij de raad van bestuur.

### 7. Kalender van de aandeelhouder

Financiële Kalender	
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2010	15/02/2011
Tussentijdse verklaring	18/05/2011
Jaarlijks persbericht 30.06.2011	5/09/2011
Jaarlijks financieel verslag 2010/2011	09/2011
Tussentijdse verklaring	11/10/2011
Dividend - Betaling van coupons 6 en 7	18/10/2011
Tussentijdse verklaring	11/2011

<sup>1</sup> Ten opzichte van de theoretische prijs ex-inschrijvingsrecht, ex-dividendrecht 2009/2010 en ex-dividendrecht prorata temporis 2010/2011.

<sup>2</sup> Onder voorbehoud van aanvaarding door de CBFA.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2010 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

7/7

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

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

**Aedifica is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. De dividenden die ze uitkeert zijn vrijgesteld van roerende voorheffing.**

### 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

**Charles-Antoine  
van Aelst**  
Corporate Analyst

Direct tel: 32 2 626 07 74  
Mobile phone: 32 479 59 24 84  
ca.vanaelst@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

