

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 november 2008 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1<sup>ste</sup> kwartaal 2008/2009<sup>1</sup>

- Huurinkomsten tijdens het 1<sup>ste</sup> kwartaal: +27% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar
- Vastgoedportefeuille van 357 miljoen €, een stijging van 13 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2008
- Dividendverwachting blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,80 € netto per aandeel)

#### 1. Omzet

Dankzij de groei van de portefeuille en de efficiënte aanpak van de commerciële medewerkers, kende de geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) een grote groei tot 5,7 miljoen € voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 juli 2008 – 30 september 2008). Dit betekent een verhoging van 27% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per activiteitensector weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2008	30 september 2007
Residentiële en gemengde gebouwen	1.605	1.537
Gebouwen met gemeubelde appartementen	1.242	1.096
Huisvesting voor senioren	2.363	1.422
Andere	547	490
Intersectorieel	-19	-14
<b>Totaal</b>	<b>5.738</b>	<b>4.531</b>
	<i>Variatie</i>	27%

<sup>1</sup> Er werd geen controle of beperkte controle op de kwartaalcijfers uitgevoerd door de commissaris.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 november 2008 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

2/6

### 2. Waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica

Tijdens het eerste kwartaal is de waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica gestegen met 13 miljoen €, zodat de reële waarde van de portefeuille verhoogd is van 344 miljoen € tot 357 miljoen €<sup>1</sup>.

Op 30 september 2008 tellen de vastgoedbeleggingen van Aedifica 94 panden, bestaande uit 462 niet gemeubelde appartementen, 192 gemeubelde appartementen, 21 rusthuizen met 2.022 rusthuisbedden en 2 hotels met 215 kamers, wat een totaal bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 180.400 m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde): 33% residentiële of gemengde gebouwen, 12% gebouwen met gemeubelde appartementen, 45% huisvesting voor senioren, 10% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde): 64% van deze gebouwen zijn gelegen in Brussel, 21% in Vlaanderen en 15% in Wallonië.

De bezettingsgraad<sup>2</sup> voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 97,2% op 30 september 2008 (30 juni 2008: 96,8%; 30 september 2007 : 94,8%) en 89,5% voor de gemeubelde appartementen tijdens het eerste kwartaal (tijdens het eerste kwartaal van het vorige boekjaar: 85,7%, tijdens het gehele vorige boekjaar: 88,7%). Deze sterke stijging van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen is te danken aan het uitstekende werk van de commerciële medewerkers.

De gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille is 16 jaar, wat overeenstemt met die op 30 juni 2008.

Waarde van de vastgoedportefeuille (x1.000€)	30 september 2008		30 juni 2008	
Residentiële en gemengde gebouwen	118.889	33%	118.767	35%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	42.725	12%	42.842	12%
Huisvesting voor senioren	158.925	45%	150.948	44%
Andere	36.135	10%	31.510	9%
<b>TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in reële waarde</b>	<b>356.674</b>	<b>100%</b>	<b>344.067</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Of nog, de investeringswaarde is verhoogd van 353 miljoen € naar 366 miljoen €.

<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 tijdens het eerste kwartaal. 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

18 november 2008 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

3/6

### 3. Netto actief per aandeel

Het geconsolideerde netto actief van Aedifica, waarbij rekening wordt gehouden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, bedraagt 197 miljoen € op 30 september 2008 (30 juni 2008: 194 miljoen €). Dit betekent een netto actief op basis van de reële waarde van 43,73 € per aandeel, zijnde een lichte stijging ten opzichte van de situatie op 30 juni 2008. Het netto actief op basis van de investeringswaarde (45,87 € per aandeel) kende eenzelfde evolutie.

Waarde van het netto actief per aandeel (in €)	30 september 2008	30 juni 2008	30 september 2007
Op basis van de reële waarde	43,73	43,71	41,6
Op basis van de investeringswaarde	45,87	45,76	43,4
Aantal aandelen in omloop*	4.514.011	4.436.668	4.273.476

(\*) Exclusief 2.250 eigen aandelen

Het feit dat het geconsolideerde netto actief per aandeel nagenoeg gelijk is gebleven sinds 30 juni 2008, wordt verklaard door:

- De toe te rekenen winst van het afgelopen kwartaal, die in lijn ligt met de trimestriële vooruitzichten. Deze trimestriële vooruitzichten zijn gebaseerd op de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2008/2009 die in het jaarverslag 2007/2008 gepubliceerd zijn.
- De stijging van de reële waarde van de investeringsgebouwen in de loop van het kwartaal.
- De daling van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (interest rate swaps), die de twee eerste elementen neutraliseert. Deze daling is een louter boekhoudkundige weerspiegeling (onder de norm IAS 39), zonder geldelijk gevolg (dit wil zeggen "non cash" en dus zonder gevolgen voor de toe te rekenen winst), van de indekkingspolitiek van Aedifica die erop gericht is de gemiddelde interestvoet van de schulden van Aedifica stabiel te houden. De reële waarde van de indekkingsinstrumenten evolueert evenwel in functie van de marktomstandigheden die vandaag een sterke volatiliteit kennen.

### 4. Investeringsen en desinvesteringen

#### a. Gedurende het eerste kwartaal

Gedurende het eerste kwartaal, heeft Aedifica de volgende acquisities gerealiseerd:

- Op 25 juli 2008<sup>1</sup> heeft Aedifica een zakelijk erfpachtrecht met een duur van 99 jaar op het hotel De Tassche verworven. Dit hotel grenst aan het hotel Martin's Brugge dat al tot het patrimonium van Aedifica behoort. Dezelfde dag heeft Aedifica een ondererfpacht van 27 jaar op dit gebouw verleend aan de naamloze vennootschap Martin's Brugge, een vennootschap van de groep Martin's Hotels.

<sup>1</sup> Zie persbericht van 28 juli 2008.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 november 2008 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

4/6

Deze operatie impliceert voor Aedifica een investering van 4,2 miljoen € (met inbegrip van het investeringsbudget voor de integratiewerken van 0,6 miljoen €). Het initiële huurrendement van de ondererfpachtovereenkomst ("triple net"<sup>1</sup>) bedraagt 6%.

- Op 30 juli 2008 heeft de algemene vergadering van Aedifica de partiële splitsing van de naamloze vennootschappen "Rouimmo" en "Famifamenne" goedgekeurd. Als gevolg hiervan heeft Aedifica de rustoorden "Logis de Famenne" (te 5564 Wanlin) en "Les Charmes en Famenne" (te 5560 Mesnil-Saint-Blaise) verworven. Deze rustoorden worden door de groep ARMONEA uitgebaat. De aanschaffingswaarde van deze 2 rustoorden bedraagt 6,1 miljoen €.

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

Er werd geen enkele transactie uitgevoerd na de sluitingsdatum van 30 september 2008.

### **5. Vooruitzichten**

De raad van bestuur volgt met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context alsook de eventuele invloeden ervan op de activiteiten van de vennootschap. De raad herinnert in dit verband aan de fundamentals van de vennootschap:

- 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 op 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 netto rendementen genereren. De gemiddelde residuele duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 16 jaar, wat Aedifica een zeer goed overzicht geeft van haar toekomstige inkomsten.
- Met een schuldgraad van 47% op 30 september 2008 (onveranderd ten opzichte van die op 30 juni 2008 en ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbavaks opgelegd wordt) geniet Aedifica van een sterke solvabiliteit.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille met inbegrip van de lopende projecten is verzekerd door twee kredietlijnen die werden afgesloten met een club van 4 banken. Deze kredietlijnen vervallen in 2011: Aedifica loopt dus geen risico van herfinanciering in de huidige marktomstandigheden.
- Aedifica geniet vandaag van een sterke kapitaalbasis en kan het eigen vermogen nog laten aangroeien zonder beroep te moeten doen op een klassieke kapitaalverhoging in speciën. Nieuwe investeringen in de vorm van een inbreng in natura van onroerende goederen in de bevak of de fusie en/of splitsing van vastgoedvennootschappen zou immers leiden tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de bevak. Dergelijke operaties genieten in de huidige marktomstandigheden de bijzondere aandacht van het management: de goedkope

---

<sup>1</sup> Uitbatingkosten, onderhoudskosten, herstellingen en risico's op leegstand zijn volledig ten laste van de uitbater



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 november 2008 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

5/6

aandelenkoers trekt immers potentiële nieuwe aandeelhouders aan. Hierbij zal er over gewaakt worden dat de huidige dividendverwachtingen voor de aandeelhouders niet verwateren.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarverslag 2007/2008, blijven onveranderd: 1,80 € per aandeel (vrijgesteld van roerende voorheffing). Dit betekent een stijging van 5% in vergelijking met een dividend van 1,71 € per aandeel uitgekeerd met betrekking tot het vorig boekjaar.

### 6. Structuur van het aandeelhouderschap

Aedifica heeft transparantiemeldingen op 1 september 2008 ontvangen van Degroof Holding Luxembourg SA, Jubeal Fondation, SAK TIKVA & OCHER en Degroof Global Sicav in het kader van de eerste toepassing van de Wet van 2 mei 2007.

De tabel hieronder vermeldt de deelnemingen van deze aandeelhouders in het kapitaal van Aedifica.

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het Kapitaal
Degroof Holding Luxembourg SA	549.760	12,17%
Jubeal Fondation	320.850	7,10%
SAK TIKVA & OCHER	287.275	6,36%
Degroof Global Sicav	279.567	6,19%
Free Float	3.078.809	68,18%
Totaal aantal aandelen (inclusief eigen aandelen)	4.516.261	100,00%

### 7. Kalender van de aandeelhouder

Halfjaarlijkse resultaten op 31.12.2008	17 februari 2009
Tussentijdse verklaring	19 mei 2009
Jaarlijkse resultaten op 30.06.2009	7 september 2009
Jaarverslag 2009 (op de website)	September 2009
Gewone algemene vergadering	13 oktober 2009
Dividend – Coupon 3	20 oktober 2009
Tussentijdse verklaring	17 november 2009



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 november 2008 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

6/6

**Aedifica is een vastgoedbevak die een residentiële vastgoedportefeuille opbouwt 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.**

### 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

