

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1<sup>ste</sup> kwartaal 2009/2010<sup>1</sup>

- Huurinkomsten hoger dan de vooruitzichten en quasi stabiel ten opzichte van dezelfde periode van het vorige boekjaar (-2%)
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>2</sup> van 351 miljoen €, stabiel ten opzichte van 30 juni 2009
- Dividendvooruitzicht onveranderd voor het lopende boekjaar (1,80 € netto per aandeel)

#### 1. Omzet

Voor het eerste kwartaal van het huidige boekjaar (1 juli 2009 – 30 juni 2010) bedraagt de geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) 5,6 miljoen €, quasi stabiel ten opzichte van de omzet van 5,7 miljoen € op 30 september 2008. De omzet is daarenboven licht hoger dan de geconsolideerde kwartaalomzet die begrepen is in het jaarlijkse vooruitzicht van het netto huurresultaat voor het boekjaar 2009/2010, dat gepubliceerd is in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009. Aedifica is de invloed blijven ondervinden van de vertraging van de huurmarkt voor gemeubelde appartementen die zich vanaf het einde van het derde kwartaal van het vorige boekjaar heeft voorgedaan, en die zich heeft doorgezet tot eind augustus, maar geniet echter sinds september 2009 van de heropleving op deze markt.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per activiteitensector weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2009	30 september 2008
Residentiële en gemengde gebouwen	1.581	1.605
Gebouwen met gemeubelde appartementen	961	1.242
Huisvesting voor senioren	2.498	2.363
Hotels en andere	591	547
Intersectoraal	-19	-19
<b>Totaal</b>	<b>5.612</b>	<b>5.738</b>
	<i>Variatie</i>	-2%

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

<sup>2</sup> De vastgoedbeleggingen in exploitatie stemmen overeen met de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen" van de balans, verminderd met de projectontwikkelingen.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2009 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

2/6

### **2. Waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica**

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica quasi stabiel gebleven. Ze is namelijk geëvolueerd van 351,1 miljoen € tot 350,5 miljoen €<sup>1</sup> (- 0,6 miljoen € of -0,2%). Rekening houdende met een negatieve variatie van de reële waarde van de projectontwikkelingen, bedraagt de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in de resultatenrekening wordt opgenomen -1,1 miljoen €. Er is geen enkele variatie van de perimeter ten opzichte van de situatie op 30 juni 2009.

Op 30 september 2009 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 96 panden, bestaande uit 462 niet gemeubelde appartementen, 192 gemeubelde appartementen, 22 rustoorden met 2.056 rusthuisbedden, 1 serviceflatgebouw met 20 appartementen en 2 hotels met 215 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 183.897 m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in reële waarde): 32% residentiële of gemengde gebouwen, 12% gebouwen met gemeubelde appartementen, 46% huisvesting voor senioren, 10% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde): 63% van deze gebouwen zijn gelegen in Brussel, 21% in Vlaanderen en 16% in Wallonië.

De bezettingsgraad<sup>2</sup> voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 96,3% op 30 september 2009, wat identiek is aan de bezettingsgraad op 30 juni 2009. De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium bedraagt 73,5% voor het eerste kwartaal van het boekjaar. Dit vormt, onder invloed van de vertraging van de markt die zich tot eind augustus heeft doorgezet, een daling ten opzichte van de bezettingsgraad van 89,5% voor dezelfde periode van het vorige boekjaar. Sinds september bedraagt de maandelijkse bezettingsgraad echter opnieuw meer dan 80%.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille is 16 jaar, wat overeenstemt met die op 30 juni 2009.

---

<sup>1</sup> Of nog, een evolutie van de investeringswaarde van 360,7 miljoen € tot 360,1 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 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

17 november 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

3/6

Waarde van de vastgoedportefeuille (x1.000€)	30 september 2009		30 juni 2009	
Vastgoedbeleggingen*	355.374		356.286	
Min: projectontwikkelingen	<u>-4.873</u>		<u>-5.195</u>	
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>350.501</b>	100%	<b>351.091</b>	100%
Waarvan:				
Residentiële en gemengde gebouwen	113.349	32%	113.773	32%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	40.381	12%	40.483	12%
Huisvesting voor senioren	162.711	46%	162.490	46%
Hotels en andere	34.060	10%	34.345	10%

\* De inwerkingtreding op 1 juli 2009 van het amendement van de IAS 40 norm, die gepubliceerd werd in mei 2008, veroorzaakt de fusie van de rubrieken "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "I.D. Projectontwikkelingen" van de balans. Voortaan bestaat enkel de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen". Om de coherentie van de informatie ten opzichte van de vorige periodes te behouden, maakt Aedifica binnen de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen" het onderscheid tussen enerzijds de vastgoedbeleggingen in exploitatie en anderzijds de projectontwikkelingen.

Wat betreft de huisvesting voor senioren, is de aandeelhoudersstructuur van de vennootschappen Château Chenois Gestion BVBA (uitbater van de rustoorden Château Chenois, Jardins de Provence en Bel Air) en New Philip NV (uitbater van de rustoorden New Philip, Résidence Grange des Champs et Résidence Augustin) tijdens het eerste kwartaal gewijzigd. Deze twee vennootschappen hebben heden dezelfde ultieme aandeelhouder als de vennootschap Medibelge NV (uitbater van de rustoorden Résidence Parc Palace, Résidence Service et Résidence du Golf).



## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

17 november 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

4/6

### 3. Netto actief waarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de netto actief waarde per aandeel. De ogenschijnlijke daling van de netto actief waarde 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 1% ten opzichte van die op 30 juni 2009.

Zonder de non-cash impact van de IAS 39<sup>1</sup> norm bedraagt de netto actief waarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 40,93 € op 30 september 2009 ten opzichte van 40,70 € per aandeel op 30 juni 2009. Deze indicator is dus met 1% gestegen sinds het begin van het boekjaar.

Netto actief waarde per aandeel (in €)	30 september 2009	30 juni 2009
<b>Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>		
Netto actief vóór IAS 39	40,93	40,70
IAS 39 impact	<u>-3,44</u>	<u>-2,96</u>
Netto actief op basis van de reële waarde	37,49	37,74
<b>Op basis van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen</b>		
Netto actief vóór IAS 39	43,10	42,79
IAS 39 impact	<u>-3,44</u>	<u>-2,96</u>
Netto actief op basis van de investeringswaarde	39,66	39,83
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	4.576.797	4.576.797

### 4. Investerings en desinvesteringen

#### a. Gedurende het eerste kwartaal

Er werd geen enkele investerings of desinvesteringstransactie uitgevoerd tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2009/2010.

#### b. Na het derde kwartaal

Er is tot op heden geen enkele transactie uitgevoerd na de sluitingsdatum van 30 september 2009.

Overigens heeft de gewone algemene vergadering van 13 oktober 2009 alle punten van de agenda goedgekeurd en heeft onder andere voor een periode van 3 jaar de NV Bevalex, met als vaste vertegenwoordiger Mevrouw Sophie Maes, benoemd tot onafhankelijk bestuurder.

<sup>1</sup> De IAS 39 impact van -3,44 € per aandeel op 30 september 2009 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die ten bedrage van 15,7 miljoen € negatief is. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2009 bedraagt -2,2 miljoen €, waarvan -1,0 miljoen € rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en -1,2 miljoen € in de resultatenrekening.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2009 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

5/6

### **5. 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 fundamentals 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 netto rendementen genereren. De gemiddelde residuele duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 16 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten.
- Met een schuldgraad van 48% op 30 september 2009 (lager dan die op 30 juni 2009 en ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevaks opgelegd wordt) geniet Aedifica van een goede 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. Samen bedragen ze 210 miljoen €. Deze kredietlijnen vervallen in 2011: Aedifica is dus tot dan gevrijwaard van het risico van herfinanciering in de huidige marktomstandigheden.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 blijven onveranderd: 1,80 € per aandeel (vrijgesteld van roerende voorheffing), dit is stabiel in vergelijking met het dividend uitgekeerd met betrekking tot het vorige boekjaar.

### **6. Kalender van de aandeelhouder**

Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2009	16/02/2010
Tussentijdse verklaring	18/05/2010
Jaarlijks persbericht 30.06.2010	6/09/2010
Jaarlijks financieel verslag 2009/2010	09/2010
Gewone algemene vergadering	12/10/2010
Dividend - Coupon 4	19/10/2010
Tussentijdse verklaring	16/11/2010



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

6/6

**Aedifica is de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die gespecialiseerd is in investeringen 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 84  
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

