

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

### Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3<sup>de</sup> kwartaal 2008/2009<sup>1</sup>

- Huurinkomsten van het 3<sup>de</sup> kwartaal van het boekjaar 2008/2009: +22% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar
- Vastgoedportefeuille van 354 miljoen €, een stijging van 10 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2008
- Dividendvoorzicht 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:

- De omzet bedraagt 5,8 miljoen € voor het derde kwartaal van het lopende boekjaar (1 januari 2009 – 31 maart 2009), wat een stijging van 22% vertegenwoordigt in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.
- De omzet bedraagt 17,3 miljoen € voor de eerste drie kwartalen van het lopende boekjaar (1 juli 2008 – 31 maart 2009), wat een stijging van 24% vertegenwoordigt in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per activiteitssector weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	Totaal 31/03/2009	K1	K2	K3	Totaal 31/03/2008
Residentiële en gemengde gebouwen	1.605	1.575	1.609	4.789	1.537	1.575	1.592	4.704
Gebouwen met gemeubelde appartementen	1.242	1.234	1.110	3.586	1.096	1.118	1.008	3.222
Huisvesting voor senioren	2.363	2.427	2.473	7.263	1.422	1.552	1.658	4.632
Andere	547	596	584	1.727	490	494	494	1.478
Intersectoraal	-19	-19	-19	-57	-14	-20	-19	-53
<b>Totaal</b>	<b>5.738</b>	<b>5.813</b>	<b>5.757</b>	<b>17.308</b>	<b>4.531</b>	<b>4.719</b>	<b>4.733</b>	<b>13.983</b>
<i>Variatie</i>	<i>27%</i>	<i>23%</i>	<i>22%</i>	<i>24%</i>				

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



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

2/6

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

Tijdens het derde kwartaal van het huidige boekjaar is de waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica gedaald met 2 miljoen € (-0.62%), zodat de reële waarde van de portefeuille geëvolueerd is van 356 miljoen € tot 354 miljoen €<sup>1</sup>. Sinds het begin van het boekjaar (1 juli 2008) bedraagt de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica 0,98% (3,5 miljoen €).

Op 31 maart 2009 tellen de vastgoedbeleggingen van Aedifica 95 panden, bestaande uit 462 niet gemeubelde appartementen, 192 gemeubelde appartementen, 22 rustoorden met 2.073 rusthuisbedden en 2 hotels met 215 kamers, wat een totaal bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 186.012 m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitssector 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): 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 97,1% op 31 maart 2009, wat bijna identiek is aan het record van 97,4% in december 2008, en ligt nog steeds hoger dan de bezettingsgraden op 30 juni 2008 (96,8%) en op 31 maart 2008 (96,3%). De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium bedraagt 88,7% voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar, wat een lichte daling vormt ten opzichte van het record van 91,2% voor het eerste semester van het huidige boekjaar, voornamelijk onder de invloed van seizoensgebonden variaties. Deze bezettingsgraad ligt echter hoger dan de bezettingsgraden voor dezelfde periode van het vorige boekjaar (87,4%) en stemt overeen met de gemiddelde bezettingsgraad van het volledige vorige boekjaar (88,7%).

De gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille is 16 jaar, wat overeenstemt met die op 30 juni 2008 en op 31 december 2008.

<sup>1</sup> Of nog, de investeringswaarde daalde van 366 miljoen € naar 364 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

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

3/6

Waarde van de vastgoedportefeuille (x1.000€)	31 maart 2009		31 december 2008		30 juni 2008	
Residentiële en gemengde gebouwen	115.841	33%	116.886	33%	118.767	35%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	41.548	12%	42.041	12%	42.842	12%
Huisvesting voor senioren	160.887	45%	161.294	45%	150.948	44%
Andere	35.815	10%	36.070	10%	31.510	9%
<b>TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in reële waarde</b>	<b>354.091</b>	<b>100%</b>	<b>356.291</b>	<b>100%</b>	<b>344.067</b>	<b>100%</b>

### 3. Netto actief 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 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 2% ten opzichte van die op 31 december 2008 (-13% ten opzichte van 30 juni 2008).

Zonder de non-cash impact van de IAS 39<sup>1</sup> norm en na uitbetaling van het dividend in oktober 2008<sup>2</sup>, bedraagt de netto actief waarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,64 € op 31 maart 2009 ten opzichte van 41,57€ per aandeel op 31 december 2008 (40,75 € per aandeel op 30 juni 2008). Deze indicator is dus met 2% gestegen sinds het begin van het boekjaar.

De netto actief waarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van het dividend betaald in oktober 2008 en na toepassing van de IAS 39 norm is met 10% gedaald over dezelfde periode; dit illustreert de volatiliteit die het gevolg is van de invoering van de IFRS normen doordat de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde in de balans moeten worden opgenomen. Het verschil met de ogenschijnlijke daling van 13% wordt verklaard door de dividendbetaling in oktober 2008.

<sup>1</sup> Zie sectie 4.1 van het tussentijds jaarverslag dat op 17 februari 2009 gepubliceerd werd. De IAS 39 impact van -3,69 € per aandeel op 31 maart 2009 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die ten bedrage van 16,6 miljoen € negatief is. Deze negatieve waarde houdt de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in, zowel deze waarvoor hedge accounting van toepassing is (en waarvan de waardeschommelingen rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen), als deze waarvoor hedge accounting niet van toepassing is (en waarvan de waardeschommelingen worden opgenomen in de resultatenrekening). Zoals uitgelegd in het halfjaarlijks financieel verslag dat op 17 februari 2009 gepubliceerd werd, heeft de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten die in de resultatenrekening wordt opgenomen, een negatieve impact op het netto resultaat.

<sup>2</sup> Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het netto actief van 43,71 € per aandeel op 30 juni 2008 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2008 is uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,68 € per aandeel om de netto actief waarde per aandeel op 30 juni 2008 te kunnen vergelijken met de netto actief waarde per aandeel op 31 maart 2009. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 7,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2008 (4.436.668). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.2 ten bedrage van 1,71 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

4/6

Netto actief waarde per aandeel (in €)	31 maart 2009	31 december 2008	30 juni 2008
<b>Op basis van de reële waarde</b>			
Netto actief na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	41,64	41,57	40,75
Dividend betaald in oktober 2008	0,00	0,00	1,68
IAS 39 impact	<u>-3,69</u>	<u>-2,86</u>	<u>1,28</u>
Netto actief op basis van de reële waarde	37,95	38,71	43,71
<b>Op basis van de investeringswaarde</b>			
Netto actief na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	43,74	43,69	42,79
Dividend betaald in oktober 2008	0,00	0,00	1,68
IAS 39 impact	<u>-3,69</u>	<u>-2,86</u>	<u>1,28</u>
Netto actief op basis van de investeringswaarde	40,05	40,83	45,76
<b>Aantal aandelen in omloop (na aftrek van de eigen aandelen)</b>	4.514.011	4.514.011	4.436.668

#### 4. Investerings en desinvesteringen

##### a. Gedurende het eerste kwartaal

Er werd geen enkele transactie uitgevoerd tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2008/2009.

##### b. Na het derde kwartaal

Er is tot op heden geen enkele transactie uitgevoerd na de sluitingsdatum van 31 maart 2009.

Overigens heeft de buitengewone algemene vergadering van 24 april 2009 alle punten van de agenda goedgekeurd en heeft onder andere, zoals voorzien, de fusie goedgekeurd tussen Aedifica en La Pairelle SCRL, die op 22 december 2008 werd gekocht, alsook de wijziging van de voorstellingswijze, de benaming en de kwalificatie van sommige posten van het eigen vermogen<sup>1</sup>.

#### 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. Sedert het einde van het derde kwartaal van het huidige boekjaar heeft de raad van bestuur een vertraging van de huurmarkt voor appartementen waargenomen. Deze vertraging zet zich ook in de loop van het vierde kwartaal door.

In het huidige economische klimaat zijn de fundamentals van Aedifica de volgende:

<sup>1</sup> Zie sectie 6 van het tussentijds jaarverslag die op 17 februari gepubliceerd werd.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

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

5/6

- 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 overzicht geeft van haar toekomstige inkomsten.
- Met een schuldgraad van 49%<sup>1</sup> op 31 maart 2009 (lager dan die op 31 december 2008 en ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevals 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 loopt dus geen risico van herfinanciering in de huidige marktomstandigheden.
- Aedifica geniet van een sterke kapitaalbasis die verder nog verstevigd kan worden: nieuwe investeringen in de vorm van een inbreng in natura van onroerende goederen in de bevak of de fusie en/of splitsing van vastgoedvennootschappen zouden het eigen vermogen kunnen verstevigen zonder een klassieke kapitaalsverhoging in speciën te ondernemen. Dergelijke operaties genieten in de huidige marktomstandigheden de bijzondere aandacht van het management. Verschillende dossiers worden in dit kader bestudeerd. 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 en herhaald in het halfjaarlijks financieel verslag, 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 vorige boekjaar.

### 6. Kalender van de aandeelhouder

Financiële Kalender	
Jaarlijks communiqué 30.06.2009	7/09/2009
Jaarlijks financieel verslag 2008/2009	09/2009
Gewone algemene vergadering	13/10/2009
Dividend - Coupon 3	20/10/2009
Tussentijdse verklaring	17/11/2009
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2009	02/2010
Tussentijdse verklaring	05/2010

<sup>1</sup> Berekend volgens het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.





## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

19 mei 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 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

