

## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3<sup>de</sup> kwartaal 2009/2010<sup>1</sup>

- Heropleving van het investeringsritme: 73 miljoen € investeringsverbintenissen sinds 30 december 2009 (onder voorbehoud van de positieve uitkomst van de lopende *due diligences*)
- Driemaandelijke variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opnieuw positief (+0,14%)
- Huurinkomsten hoger dan de vooruitzichten
- Dividendvooruitzicht<sup>2</sup> onveranderd voor het lopende boekjaar (1,80 € per aandeel)

#### 1. Omzet

Voor de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar (1 juli 2009 – 31 maart 2010) bedraagt de geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) 16,9 miljoen €. Deze omzet is licht hoger<sup>3</sup> dan de geconsolideerde omzet op basis waarvan het jaarlijkse vooruitzicht van het netto huurresultaat voor het boekjaar 2009/2010, dat gepubliceerd is in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009, is vastgelegd.

De geconsolideerde omzet voor de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar is daarentegen licht lager dan de omzet die gerealiseerd werd over dezelfde periode van het vorige boekjaar. Dit is voornamelijk het resultaat van de toename van het seizoenseffect<sup>4</sup> dat op de markt van de gemeubelde appartementen merkbaar is sinds de economische crisis zich in deze markt laat voelen, nu één jaar geleden. De impact van deze crisis was nog niet vervat in de omzet van de eerste drie kwartalen van het vorige boekjaar.

Voor het derde kwartaal van het huidige boekjaar (1 januari 2010 – 31 maart 2010) bedraagt de geconsolideerde omzet 5,7 miljoen €, quasi stabiel ten opzichte van de omzet van 5,8 miljoen € op 31 maart 2009.

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

<sup>2</sup> Die gepubliceerd zijn op blz. 38 van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009.

<sup>3</sup> Zelfs zonder de contributie van de nieuwe acquisities die gerealiseerd werden tijdens het huidige boekjaar, hetzij 0,2 miljoen €.

<sup>4</sup> Zie toelichting 4 van de geconsolideerde verkorte financiële overzichten in het halfjaarlijks financieel verslag 2009/2010.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
 Onder embargo tot 17u40

2/11

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	31 maart 2010	K1	K2	K3	31 maart 2009
Residentiële en gemengde gebouwen	1.581	1.545	1.587	4.713	1.605	1.575	1.609	4.789
Gebouwen met gemeubelde appartementen	961	1.036	991	2.988	1.242	1.234	1.110	3.586
Huisvesting voor senioren	2.498	2.475	2.558	7.531	2.363	2.427	2.473	7.263
Hotels en andere	591	591	590	1.772	547	596	584	1.727
Intersectoraal	-19	-19	-20	-58	-19	-19	-19	-57
<b>Totaal</b>	<b>5.612</b>	<b>5.628</b>	<b>5.706</b>	<b>16.946</b>	<b>5.738</b>	<b>5.813</b>	<b>5.757</b>	<b>17.308</b>
<i>Variatie</i>	-2%	-3%	-1%	-2%				

## 2. Vastgoedbeleggingen op 31 maart 2010

Waarde van de vastgoedportefeuille (x1.000€)	31 maart 2010	31 december 2009	30 juni 2009
Vastgoedbeleggingen*	391.355	359.956	356.286
Min: projectontwikkelingen	-7.387	-5.863	-5.195
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>383.968</b>	<b>354.093</b>	<b>351.091</b>
Waarvan:			
Residentiële en gemengde gebouwen	112.911 29%	112.680 32%	113.773 32%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	47.287 12%	45.216 13%	40.483 12%
Huisvesting voor senioren	189.967 49%	162.523 46%	162.490 46%
Hotels en andere	33.803 9%	33.674 10%	34.345 10%

\* De inwerkingtreding op 1 juli 2009 van het amendement van de IAS 40 norm, die gepubliceerd werd in mei 2008, leidt tot 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.

Tijdens het derde kwartaal van het huidige boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica met 29,9 miljoen € gestegen. Ze is namelijk geëvolueerd van 354,1 miljoen € tot 384,0 miljoen €<sup>1</sup> (+8,4%). De trimestriële variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in de resultatenrekening wordt opgenomen is opnieuw positief (+0,14%), na 5 negatieve kwartalen.

Gecumuleerd voor het huidige boekjaar is de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die in de resultatenrekening wordt opgenomen, verminderd tot -0,39% (1,5 miljoen €), ten opzichte van -0,57% (-2,0 miljoen €) op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar. Rekening houdende met een variatie van de reële waarde van de projectontwikkelingen, bedraagt de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in de resultatenrekening wordt opgenomen voor de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar -1,9 miljoen € (-2,6 miljoen € op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar).

<sup>1</sup> Of nog, een evolutie van de investeringswaarde van 363,9 miljoen € tot 394,6 miljoen €



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

3/11

Op 31 maart 2010 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 101 panden, bestaande uit 462 niet gemeubelde appartementen, 254 gemeubelde appartementen, 24 rustoorden met 2.314 rusthuisbedden, 1 serviceflatgebouw met 20 appartementen en 2 hotels met 215 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 201.735 m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in reële waarde) : 49% huisvesting voor senioren, 42% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan 30% gebouwen met niet gemeubelde appartementen en 12% gebouwen met gemeubelde appartementen, 9% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde): 59% van deze gebouwen zijn gelegen in Brussel, 22% in Vlaanderen en 19% in Wallonië.

De bezettingsgraad<sup>1</sup> voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 96,5% op 31 maart 2010, wat stabiel is ten opzichte van de bezettingsgraad op 31 december 2009 (96,6%) en die van de kwartalen daarvoor (96,3% op 30 september 2009; 96,3% op 30 juni 2009; 97,1% op 31 maart 2009).

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium bedraagt 77,8% voor de eerste negen maanden van het boekjaar. Dit vormt, onder invloed van de toename van het seizoenseffect in de zomer en de wintermaanden die sinds de lente van 2009 waargenomen wordt, een daling ten opzichte van de bezettingsgraad van 88,7% gerealiseerd over de eerste negen maanden van het boekjaar 2008/2009<sup>2</sup>. De maandelijkse bezettingsgraad in maart en april bedroeg echter opnieuw meer dan 80%. De commercialisering van de gebouwen Freesias (op 30 december 2009 gekocht) en Heliotropen (op 1 maart 2010 opgenomen in de portefeuille) kent een groot succes: hun bezettingsgraad bevindt zich reeds op een niveau dat vergelijkbaar is met dat van de gebouwen met gemeubelde appartementen die reeds ruime tijd in de portefeuille van de bevak aanwezig zijn.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille is 16 jaar, wat overeenstemt met die op 31 december 2009.

<sup>1</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.

<sup>2</sup> Ter herinnering, de bezettingsgraad van deze sector bedroeg 86,0% over het volledige boekjaar 2008/2009 (de impact van de economische en financiële crisis was hier slechts in 1 kwartaal merkbaar), 73,5% over het eerste kwartaal van het boekjaar 2009/2010 en 79,2% over het eerste semester van het boekjaar 2009/2010.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
 Onder embargo tot 17u40

4/11

### 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 0,5% ten opzichte van die op 31 december 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 39,72 € op 31 maart 2010 ten opzichte van 39,23 € per aandeel op 31 december 2009 (38,94 € per aandeel op 30 juni 2009). Deze indicator is dus met 1,3% gestegen tijdens het derde kwartaal van het boekjaar en met 2,0% sinds het begin van het boekjaar.

Netto actief waarde per aandeel (in €)	31 maart 2010	31 december 2009	30 juni 2009
<b>Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>			
Netto actief vóór IAS 39	39,72	39,23	38,93
Dividend betaald in oktober 2009	0,00	0,00	1,77 *
IAS 39 impact	-3,83	-3,14	-2,96
Netto actief op basis van de reële waarde	35,90	36,09	37,74
<b>Op basis van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen</b>			
Netto actief vóór IAS 39	42,03	41,35	41,02
Dividend betaald in oktober 2009	0,0	0,00	1,77
IAS 39 impact	-3,83	-3,14	-2,96
Netto actief op basis van de investeringswaarde	38,20	38,21	39,83
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	4.705.907	4.705.907	4.576.797

\* Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 8,1 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2009 (4.576.797). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.3 ten bedrage van 1,80 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

### 4. Belangrijke gebeurtenissen

#### a. Gedurende het derde kwartaal

- Op 25 februari 2010<sup>2</sup> heeft Aedifica een **grondreserve**<sup>3</sup> in Waals-Brabant (1435 Mont-Saint-Guibert) aangekocht voor 0,4 miljoen €<sup>4</sup> (grond van 26 are en gebouw van 300m<sup>2</sup>).
- Op 1 maart 2010<sup>5</sup> heeft Aedifica de acquisitie afgesloten van het gebouw met gemeubelde

<sup>1</sup> De IAS 39 impact van -3,83 € per aandeel op 31 maart 2010 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die ten bedrage van 18,0 miljoen € negatief is. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2009 bedraagt -4,5 miljoen €, waarvan -1,7 miljoen € rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en -2,7 miljoen € in de resultatenrekening.

<sup>2</sup> Zie persbericht van 17 maart 2010.

<sup>3</sup> Definitie: een onroerend goed aangekocht met als doel het later te gebruiken.

<sup>4</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 25 februari 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>5</sup> Zie persbericht van 17 maart 2010.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

5/11

appartementen “**Heliotropen**” (27 verhuurbare units voor een aanschaffingswaarde van 2,35 miljoen €<sup>1</sup>), zoals aangekondigd in het persbericht van 17 december 2009. De acquisitie werd gerealiseerd door de verwerving in speciën van 100% van de aandelen van de vennootschap “35 Invest” die de eigenaar is van dit gebouw

- Op 17 maart 2010<sup>2</sup> heeft Aedifica een overeenkomst afgesloten voor de acquisitie van een portefeuille van 3 rustoorden met een aanschaffingswaarde van 35,2 miljoen €<sup>3</sup> en een totaal van 354 vergunde bedden. Deze operatie werd door middel van de kredietlijnen van de bevak gefinancierd. Deze rustoorden waren eigendom van de groep Senior Living Group (« SLG »), één van de grootste private operatoren van rustoorden in België. De acquisitie van deze rustoorden werd gerealiseerd door de overname van de aandelen van 3 vastgoedvennootschappen, dochtervennootschappen van de groep SLG. De aandelen van de vennootschappen die eigenaar zijn van de rustoorden “**Résidence du Plateau**” en van “**Seniorie de Maretak**” zijn op 17 maart 2010 verworven. De vennootschap die eigenaar is van het rustoord “**De Edelweis**” werd op 1 april 2010 overgenomen. De groep SLG zet de exploitatie van deze 3 rustoorden verder via dochtervennootschappen die zij volledig controleert. De gebouwen worden door Aedifica aan deze vennootschappen van de groep SLG ter beschikking gesteld via *triple net* contracten onder de vorm van erfpachtovereenkomsten met een duur van 27 jaar, of van onroerende leasings met een initiële duur van 15 jaar. SLG heeft een aankoopoptie aan marktwaarde verworven die aan het einde van deze contracten kan gelicht worden. Het verwachte initiële huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6,7%<sup>4</sup>.
- Op 17 maart 2010<sup>5</sup> heeft de raad van bestuur de opening gemeld, op 9 maart 2010, van een nieuwe kredietlijn van 30 miljoen € bij KBC Bank. Deze kredietlijn, voor een duur van 3 jaar, kan aangewend worden in de vorm van voorschotten op vaste termijn op 1, 3 of 6 maanden. Deze komt bovenop de reeds bestaande kredietlijnen van 210 miljoen €.

### **b. Na het derde kwartaal**

- Zoals hierboven vermeld, heeft Aedifica de aandelen van de vennootschap die eigenaar is van het rustoord “**De Edelweis**” op 1 april 2010<sup>6</sup> verworven
- Op 4 mei 2010<sup>7</sup> heeft Aedifica een grond in Dinant<sup>8</sup> aangekocht voor een aanschaffingswaarde van 0,9 miljoen €<sup>9</sup> (inclusief kosten). Deze acquisitie werd volledig

<sup>1</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 26 februari 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>2</sup> Zie persbericht van 17 maart 2010.

<sup>3</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 12 maart 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>4</sup> Dit rendement is geschat op basis van « *double net* » huurovereenkomsten, waarbij het structurele onderhoud van de gebouwen ten laste van de eigenaar wordt verondersteld.

<sup>5</sup> Zie persbericht van 17 maart 2010.

<sup>6</sup> Zie persbericht van 17 maart 2010.

<sup>7</sup> Zie persbericht van 7 mei 2010.

<sup>8</sup> Gelegen te « Pont d'Amour » en « Fond de Bouvignes » in Dinant.

<sup>9</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 3 mei 2010 bepaalde investeringswaarde niet.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

6/11

gefinancierd door de lopende kredietlijnen van de bevak. Deze grond zal gebruikt worden voor het bouwen van een nieuw rustoord met 74 bedden in samenwerking met ARMONEA, in het kader van het project “**Citadelle de Dinant**”<sup>1</sup>. Ter herinnering, het investeringsbudget voor de acquisitie van de grond en het bouwen van het rustoord bedraagt 6,7 miljoen €. Naast de ontwikkeling van dit rustoord biedt deze grond, gezien zijn oppervlakte (ca. 4 ha), nog bijkomende toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

- Op 7 mei 2010<sup>2</sup> heeft Aedifica het sluiten van een principiële akkoord aangekondigd voor de acquisitie van een portefeuille van 4 hotels in de provincie Limburg met een aanschaffingswaarde van 22,0 miljoen €<sup>3</sup>, 242 kamers en een totale oppervlakte van 16.160 m<sup>2</sup>. Het betreft de hotels “Carbon” in Genk<sup>4</sup>, “Eburon” in Tongeren<sup>5</sup>, “Ecu” in Genk<sup>6</sup> en “Eurotel” in Lanaken<sup>7</sup>.
  - o Het **Carbon hotel** (gebouwd in 2008) is een viersterren design hotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Genk (Europalaan) met 60 kamers, een restaurant en één van de mooiste wellness centra van België. Dit hotel heeft in 2008 de Europese prijs gewonnen voor beste restaurant interieur design. Daarenboven werd het opgenomen in de lijst van de 50 beste nieuwe hotels ter wereld door het magazine Forbes Traveler.
  - o Het **Eburon hotel** (gebouwd in 2008) is een design hotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Tongeren, waar het aangrenst aan het winkelcomplex “Julianus”. Het is een voormalig klooster dat volledig gerenoveerd en omgebouwd is tot een viersterrenhotel met 52 kamers. Hotel Eburon dient overigens als decor voor een televisieserie die momenteel door een Vlaamse commerciële zender wordt uitgezonden. Hotel Eburon staat voor historie, luxe, design, inspiratie en karakter.
  - o **Hotel Ecu** (gebouwd in 1992) is een budgethotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Genk (Europalaan). Dit typische stadshotel met 51 kamers kent reeds bijna 20 jaar succes dankzij zijn uitmuntende prijs / kwaliteit verhouding.
  - o **Hotel Eurotel** (gebouwd in 1987 en gerenoveerd in 2007 en 2010) is gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht. Dit hotel telt 79 kamers die alle recent gerenoveerd zijn in een warme, familiale en smaakvolle stijl. Hiernaast beschikt het eveneens over één restaurant en een wellness- en sportcentrum.Deze vier hotels zijn eigendom van Different Hotel Group<sup>8</sup> (“DHG”), de grootste Limburgse hoteluitbater. DHG, dat momenteel 4 hotels beheert, is in volle ontwikkeling en beschikt reeds over een ervaring van meer dan 20 jaar in de Limburgse hotelsector. DHG heeft een stabiel aandeelhouderschap dat bestaat uit haar familiale stichters en uit LRM (een door het Vlaams

<sup>1</sup> Zie blz. 21 van het halfjaarlijks financieel verslag op 31 december 2009.

<sup>2</sup> Zie persbericht van 17 maart 2010.

<sup>3</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 13 april 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>4</sup> Europalaan 38, 3600 Genk.

<sup>5</sup> De Schiervelstraat 10, 3700 Tongeren.

<sup>6</sup> Europalaan 46, 3600 Genk.

<sup>7</sup> Koning Albertlaan 269, 3620 Lanaken.

<sup>8</sup> Website: [www.differenthotels.be](http://www.differenthotels.be)



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

7/11

Gewest gecontroleerde investeerder, vroeger gekend als “Limburgse Reconversiemaatschappij”). LRM profileert zich als een investeerder die de ontwikkeling van de Limburgse economie wil ondersteunen door risicokapitaal aan groeiende ondernemingen te verstrekken en door ruimte te creëren voor het plaatselijke ondernemerschap. Deze *sale and rentback* operatie is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen Aedifica, LRM en DHG. LRM zal nog op middenlange termijn aandeelhouder blijven van DHG en deze groep verder begeleiden in haar ontwikkeling. Aedifica zal de eigendom van de hotels verwerven door de partiële splitsing van de vennootschappen “Carbon NV”, “Eburon NV”, “Ecu NV” en “Eurotel NV”, dochtervennootschappen van de groep DHG. Deze acquisitie zal vergoed worden door de uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica. Gezien in het kader van de partiële splitsingen tevens schulden worden overgedragen, zal de globale waarde van de aandelen die door Aedifica zullen uitgegeven worden, rekening houdende met de parameters die zijn vastgelegd voor het bepalen van de ruilverhouding<sup>1</sup>, 51% van de aanschaffingswaarde van de gebouwen bedragen. De nieuwe aandelen Aedifica zullen volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde zijn. Deze aandelen zullen overigens nominatief blijven tot aan de onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2009/2010 en zullen recht geven op een pro rata temporis dividend. De groep DHG zal de exploitatie van de 4 hotels verder zetten via dochtervennootschappen die zij volledig controleert. De gebouwen worden door Aedifica aan de vennootschappen van de groep DHG ter beschikking gesteld via triple net contracten. Deze zullen de vorm aannemen van erfpachtovereenkomsten met een duur van 27 jaar. DHG verwerft een aankoopoptie aan marktwaarde die aan het einde van deze contracten kan gelicht worden. Het verwachte netto huurrendement voor deze operatie bedraagt 6,5% (vóór indexatie), wanneer de erfpachtvergoeding van de 2 recentste hotels (Carbon en Eburon), binnen 2 jaar, op kruissnelheid is gekomen. De acquisitie van de 4 hotels is echter nog onderworpen aan enkele opschortende voorwaarden zoals de positieve uitkomst van de due diligence, die momenteel uitgevoerd wordt.

- Op 7 mei 2010<sup>2</sup> heeft Aedifica het sluiten van een principiële akkoord aangekondigd voor de acquisitie van het rustoord “Bois de la Pierre” in Waver voor een aanschaffingswaarde van 5,8 miljoen €<sup>3</sup> en een totaal van 65 vergunde bedden. Dit rustoord is eigendom van de groep Pierre-Invest (een familiale groep opgericht rond Dr. F. Carlhian, die meer dan 20 jaar ervaring heeft als rustoordoperator). Deze acquisitie zal gerealiseerd worden door de overname van de aandelen van de vennootschap “Bois de la Pierre SA”, en zal volledig gefinancierd worden door de lopende kredietlijnen van de bevak. De vennootschap “Pierre-Invest SA” zal de exploitatie van het rustoord verder zetten. Het gebouw zal ter beschikking gesteld worden van de vennootschap “Pierre-Invest SA” via een triple net contract dat de vorm zal aannemen van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Het verwachte initiële huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6,9%. Tevens zal Aedifica een grond van 1,1 ha met een opbrengsteigendom, gelegen naast het rustoord Bois de la Pierre

<sup>1</sup> Zie de voorstellen van partiële splitsingen.

<sup>2</sup> Zie persbericht van 17 maart 2010.

<sup>3</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 13 april 2010 bepaalde investeringswaarde niet.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

8/11

verwerven voor een waarde van 2,2 miljoen €<sup>1</sup>. Deze operatie bestaat uit de partiële splitsing van de vennootschap "Carlinvest SA", en zal volledig<sup>2</sup> gefinancierd worden door de uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica. De nieuwe aandelen Aedifica zullen volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde zijn. Deze aandelen zullen overigens nominatief blijven tot aan de onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2009/2010 en zullen recht geven op een pro rata temporis dividend. Aedifica zal in eerste instantie de mogelijkheden onderzoeken om deze grond, in samenwerking met "Pierre-Invest SA", te ontwikkelen in de sector van de huisvesting voor senioren. De acquisitie van het rustoord Bois de la Pierre en de naburige grond is echter nog onderworpen aan enkele opschortende voorwaarden zoals de positieve uitkomst van een due diligence, die momenteel uitgevoerd wordt.

- Op 7 mei 2010 heeft de voorlopige oplevering plaatsgevonden van de **uitbreiding van het hotel Martin's Brugge**. De commerciële exploitatie van deze uitbreiding is dus van start kunnen gaan.
- Op 8 mei 2010 heeft de bevak de oproeping tot de buitengewone algemene vergadering van 11 juni 2010 gepubliceerd. Deze zou moeten overgaan tot de fusies door opslorping van de naamloze vennootschappen "35 Invest", "Wegodit", "Immo Résidence du Plateau", "De Edelweis" en tot de partiële splitsingen van de naamloze vennootschappen "Carbon", "Eburon", "Hotel Ecu", "Eurotel" en "Carlinvest". Indien het quorum niet gehaald wordt, zal een tweede buitengewone algemene vergadering, met dezelfde dagorde, plaatsvinden op 30 juni 2010.

Na de hierboven aangekondigde operaties, zal de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie (zonder projectontwikkelingen) van Aedifica ongeveer 423 miljoen € bedragen (of 430 miljoen € voor de volledige portefeuille van Aedifica, inclusief projectontwikkelingen)<sup>3</sup>. De schuldratio van de bevak zal ongeveer 54% bedragen.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica zullen 108 panden tellen, met 462 niet gemeubelde appartementen, 254 gemeubelde appartementen, 26 rusthuizen met 2.475 rusthuisbedden, 1 gebouw met 20 serviceflats en 6 hotels met in totaal 457 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 225.549m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in functie van de reële waarde) : 49% huisvesting voor senioren, 38% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan 27% gebouwen met niet gemeubelde appartementen en 11% gebouwen met gemeubelde appartementen, 13% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in functie van de reële waarde): 54% van de gebouwen zijn gelegen in Brussel, 27% in Vlaanderen en 19% in Wallonië.

<sup>1</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 13 april 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>2</sup> Voor de ruilverhouding, zie het voorstel van partiële splitsing.

<sup>3</sup> Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 maart 2010 en de reële waarde van de hierboven vermelde gebouwen op hun verwervingsdatum.





## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

9/11

### 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 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 53% op 31 maart 2010 (ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevakings opgelegd wordt) 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.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille met inbegrip van de lopende projecten is verzekerd door twee kredietlijnen van in totaal 210 miljoen € die werden afgesloten met een club van 4 banken en die in mei 2011 vervallen, en door een kredietlijn van 30 miljoen € die werd afgesloten met een vijfde bank die in maart 2013 vervalt.
- De verrichtingen “Freesias”, “Bois de la Pierre” en “Different Hotel Group” zullen leiden tot een toename van het eigen vermogen met 18,4 miljoen € en tonen aldus aan dat de bevak over reële en concrete mogelijkheden beschikt om bijkomend eigen vermogen aan te trekken om haar groei te ondersteunen.

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.



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

10/11

### 6. Kalender van de aandeelhouder

Financiële Kalender	
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
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2010	02/2011
Tussentijdse verklaring	05/2011

### 7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd op de geconsolideerde financiële informatie vervat in de tussentijdse verklaring per 31 maart 2010. Deze informatie werd opgesteld met toepassing van de boekhoudmethoden en waarderingsgrondslagen zoals voorzien onder de IAS/IFRS normen en het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks.

Rekening houdend met hun doelstelling zijn deze werkzaamheden minder omvangrijk dan de controles die bij een volkomen controle worden uitgevoerd voor de attestering van de geconsolideerde jaarrekening.

Op basis van ons beperkt nazicht werd ons geen enkel feit ter kennis gebracht dat er ons zou kunnen toe leiden te denken dat de tussentijdse financiële informatie per 31 maart 2010 niet zou zijn opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, met het IFRS-referentiekader zoals aanvaard binnen de Europese Unie en overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel) op 17 mei 2010.

**Dirk SMETS,**  
Bedrijfsrevisor,  
vennoot van  
**BST Bedrijfsrevisoren,**  
BBVBA van bedrijfsrevisoren



## TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

18 mei 2010 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

11/11

**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 basishypothese 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

