

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Jaarlijks persbericht : jaarresultaten 2011/2012

- Bezettingsgraad op een recordniveau van 98 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en op een niveau van 82 % voor het gemeubelde deel van de portefeuille.
- Huurinkomsten, exploitatiemarge, resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 hoger dan de vooruitzichten.
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 9 miljoen € (+ 1,58 %).
- 65 miljoen € nieuwe investeringen tijdens het boekjaar 2011/2012 met de aankoop van drie recente gebouwen en de oplevering van vier nieuwe gebouwen die door de vastgoedbelegging ontwikkeld zijn.
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 593 miljoen €, een stijging van 75 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2011.
- Bankleningen voor 180 miljoen € afgesloten of verlengd sinds het begin van het boekjaar 2011/2012.
- Dividendvoorstel van 1,86 € per aandeel, wat een stijging is ten opzichte van het vorige boekjaar en de vooruitzichten voor het boekjaar 2011/2012.

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2011/2012

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de aantrekkingskracht van de stad en de vergrijzing, heeft gedurende het hele boekjaar het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de bankfinanciering - sinds 1 juli 2011 zijn er voor een bedrag van 180 miljoen € kredieten afgesloten of heronderhandeld -, in de verhoging van het kapitaal voor een bedrag van 4 miljoen € ingevolge twee vastgoedoperaties en in de evolutie van de koers van het aandeel die van 41,50 € op 30 juni 2011 tot 48,50 € één jaar later is gestegen.

De bevak heeft haar dynamische investeringsbeleid verder gezet en toch een adequate schuldgraad behouden. De schuldgraad bedroeg 45,5 % op 30 juni 2011 en 49,9 % op 30 juni 2012.

Wat de vastgoedinvesteringen ten bedrage van 65 miljoen € in 2011/2012 betreft, vermelden we graag de verwerving van een belangrijke portefeuille in Oost-Vlaanderen (in Laarne en Sint-Martens-Latem) in het segment van de huisvesting voor senioren (29 miljoen €), met Armonea, een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg, als erfpachter en de acquisitie van een gemeubeld appartementsgebouw "Residentie Chamaris" (7 miljoen €) in het centrum van de Leopoldwijk in Brussel, de voornaamste zakenwijk van Brussel waar de belangrijkste instellingen van Europese Unie gevestigd zijn.

Het hierboven vermelde bedrag van 65 miljoen € bevat ook de uitvoering van belangrijke projectontwikkelingen, waarvan er vier gedurende het tweede semester opgeleverd zijn (de uitbreiding (in twee fases) van het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wépion, de uitbreiding (in twee fases) van de Residentie Exclusiv in Evere, het nieuwe rustoord Pont d'Amour in Dinant en de uitbreiding van het hotel Martin's Klooster in Leuven). De uitvoering van deze projecten, die in de vorige jaren opgestart zijn, illustreert de lange termijnvisie die Aedifica in samenwerking met haar belangrijkste huurders voor haar vastgoedsites ontwikkelt.

Deze investeringen hebben de reële waarde van de vastgoedbeleggingen aan het einde van het boekjaar op een totaal van 593 miljoen € gebracht (518 miljoen € in het begin van het boekjaar). De projectontwikkelingen die in de komende jaren nog zullen uitgevoerd worden, vertegenwoordigen daarenboven nog een investeringsenveloppe van nagenoeg 124 miljoen €. 94 % van deze projecten zijn reeds voorverhuurd. Gelet op de huidige schuldgraad en de uitstekende relaties van de vastgoedbevak met haar banken, beschikt Aedifica over een balansstructuur die zal toelaten om deze projecten op basis van het bestaande eigen vermogen uit te voeren.

Naast de hierboven vermelde investeringen, is Aedifica zich tijdens het boekjaar blijven toeleggen op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit voor alle segmenten gaande van de residentiële en gemengde gebouwen, de gemeubelde appartementsgebouwen, de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huuromzet) tot de hotels. Het resultaat van deze inzet toont zich in het voortreffelijke niveau van de huuromzet (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,8 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 82,3 % voor de gemeubelde appartementen), in de exploitatiemarge die opnieuw is gestegen

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(76 % tegen 75 % vorig jaar) en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder de « non cash » elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is gestegen tot 15,3 miljoen € (tegen 12,1 miljoen € voor het vorige jaar), hetzij 2,14 € per aandeel (tegen 1,87 € per aandeel op 30 juni 2011). Dit resultaat is aanzienlijk hoger dan de vooruitzichten van 1,88 € per aandeel.

Rekening houdende met de hierboven aangetoonde performantie, zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 1,86 € per aandeel uit te keren. Dit is hoger dan de vooruitzichten (1,82 € per aandeel).

In het huidige klimaat van steeds terugkerende crisissen dat de wereld thans in de greep houdt, voorziet de raad van bestuur voor het volgende boekjaar 2012/2013 een licht stijgende dividenduitkering van 1,90 € per aandeel. Deze dividendvooruitzichten zijn gestoeld op vooruitzichten die een stijgend nettoresultaat (zonder 'non cash'-elementen die voortvloeien uit de toepassing van de boekhoudkundige normen inzake indekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen) veronderstellen.

Ten slotte stellen we vast dat er nog nieuwe investeringsopportuniteiten voor handen zijn die volledig passen in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica. Om deze nieuwe opportuniteiten daadwerkelijk te kunnen grijpen, zou idealiter de kapitaalbasis van Aedifica verbreed moeten worden, zodat een adequate schuldgraad van 50 à 55 % kan aangehouden worden. In dit verband heeft de raad van bestuur aan het uitvoerend management gevraagd om verschillende pistes ter versterking van het eigen vermogen uit te werken en hiervoor de noodzakelijke voorafgaandelijke contacten te leggen. Op dit ogenblik is er echter nog geen enkele preciese beslissing terzake genomen. De vennootschap zal erover waken de aandeelhouders en de markt in het algemeen te gepasten tijde hierover te informeren.

1. Patrimonium op 30 juni 2012

Tijdens het boekjaar (1 juli 2011 – 30 juni 2012) is de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen met 75 miljoen € gestegen van 518 miljoen € tot 593 miljoen € (in investeringswaarde van 532 miljoen € tot 609 miljoen €). Deze stijging is te danken aan de acquisities tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2011/2012, aan de lopende projectontwikkelingen en aan de waardestijging van de vastgoedbeleggingen die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt.

Op 30 juni 2012 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 123 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 293.000 m², voornamelijk bestaande uit :

- 543 niet gemeubelde appartementen ;
- 295 gemeubelde appartementen ;
- 35 rustoorden met 3.255 rustoordbedden en 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen ;
- 6 hotels met 521 kamers.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 54 % huisvesting voor senioren ;
- 33 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen (23 % gebouwen met niet gemeubelde appartementen en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen) ;
- 13 % hotels en andere gebouwen.

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 47 % in Brussel ;
- 36 % in Vlaanderen ;
- 17 % in Wallonië.

De bezettingsgraad van de portefeuille (met uitzondering van het segment van de gemeubelde appartementen) bedraagt 97,8 % op 30 juni 2012, een lichte stijging ten opzichte van de 97,4 % op 30 juni 2011. Bezettingsgraden op recordhoogte werden opgetekend tijdens de vier kwartalen van het boekjaar.

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 82,3 % over het boekjaar 2011/2012. Dit is lager dan de bezettingsgraad van 86,8 % voor het boekjaar 2010/2011 ingevolge een toegenomen seizoenseffect (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) dat al gemeld werd in de tussentijdse verklaring van het derde kwartaal 2011/2012 van 16 mei 2012. De trimestriële bezettingsgraden wijzen echter op een normalisering boven 80 % van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementsgebouwen aan het einde van het boekjaar.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar, wat een stijging is ten opzichte van die op 30 juni 2011 (17 jaar). Volgens de « Belgian REIT Overview » (elke maand door Bank Degroof uitgegeven), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

30 juni 2012							
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoed-beleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen
Reële waarde	134.803	60.737	314.708	73.155	583.403	9.314	592.717
Jaarlijkse contractuele huurgelden	7.269	5.631 *	18.896	4.773	36.569	-	-
Brutorendement (%) **	5,4%	8,8% ***	6,0%	6,5%	6,2%	-	-
30 juni 2011							
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoed-beleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen
Reële waarde	132.061	52.213	260.178	59.334	503.786	14.315	518.101
Jaarlijkse contractuele huurgelden	7.143	5.326 *	15.480	3.940	31.889	-	-
Brutorendement (%) **	5,4%	9,6%	5,9%	6,6%	6,3%	-	-

* De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

** Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen, die om de 3 maanden wordt herschat), verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement gelijk aan het nettorendement. De exploitatielasten, de onderhoudskosten en de leegstand verbonden aan de exploitatie worden namelijk ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

*** Het brutorendement van de gebouwen met gemeubelde appartementen zonder Chamaris bedraagt 9,1%.

2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2012

2.1. Operaties voor de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2012

Meer gedetailleerde informatie betreffende deze operaties is opgenomen in de persberichten beschikbaar op www.aedifica.be. Voor geen enkele investeringsoperatie vermeld in dit hoofdstuk is de aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.

2.1.1. Acquisities

- 7 september 2011 : 2 woonzorgcentra en 1 serviceflatgebouw

Op 7 september 2011 verwierf Aedifica twee woonzorgcentra en één serviceflatgebouw in Oost-Vlaanderen :

- enerzijds, Ter Venne, een woonzorgcentrum, waarvan de bouwwerken in de voltooiingsfase waren en dat gelegen is in Sint-Martens-Latem. Dit gebouw biedt een capaciteit van 100 units (rustoordbedden) in het hogere marktsegment. Het project werd eind november 2011 volledig opgeleverd.
- anderzijds, Larenshof, een woonzorgcentrum en serviceflatgebouw, gelegen in Laarne. Fase I (rustoord met 62 bedden) en fase II (29 serviceflats) zijn uitgevoerd in 2010/2011. Deze fases zijn in exploitatie genomen. Fase III van dit project (uitbreiding van het rustoord met 28 bedden) en fase IV (bouw van 30 serviceflats) zijn voor midden 2013 gepland. Hiervoor is een bijkomend investeringsbudget van 7 miljoen € voorzien. Dit project zal dus uiteindelijk 149 units tellen (90 rustoordbedden en 59 serviceflats).

Persbericht Gereguleerde informatie

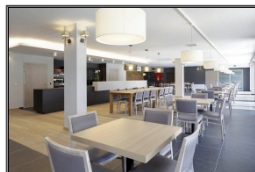
4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De acquisitie van deze twee sites is gebeurd via de verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschappen Ter Venne NV en ALWN NV tegen betaling van een prijs in speciën. Beide sites worden door de groep Armonea uitgebaat op basis van triple net erfpachtovereenkomsten.

Armonea beschikt over een aankoopoptie tegen marktwaarde die aan het einde van deze overeenkomsten kan gelicht worden. De aanschaffingswaarde van beide sites bedroeg 29 miljoen €. Het initiële huurrendement (triple net) van deze operatie bedroeg ca. 6 %. De impact ervan op de schuldgraad van de vennootschap was +3 %.



**Ter Venne
Sint-Martens-Latem¹**



**Larenschhof
Laarne²**



- 5 oktober 2011 : 1 gemeubeld appartementsgebouw

Op 5 oktober 2011 heeft Aedifica de acquisitie gerealiseerd van het appartementsgebouw “Residentie Chamaris” in het centrum van de Leopoldwijk in Brussel. De Leopoldwijk is de voornaamste zakenwijk van Brussel, waar de belangrijkste instellingen van de Europese Unie gevestigd zijn. “Residentie Chamaris” telt 23 gemeubelde appartementen, twee commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw was historisch een kantoorgebouw, opgericht in de jaren '60, dat in 2009/2010 werd gerenoveerd en omgevormd naar een appartementsgebouw. Het gebouw kent een statuut van mede-eigendom. De operatie betreft de totaliteit van het gebouw met uitzondering van één van de commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping (183m²). De aanschaffingswaarde van het gebouw (met uitzondering van de niet betrokken commerciële ruimte) bedroeg 7,1 miljoen € (7,5 miljoen €, met inbegrip van het meubilair en de uitrusting van de appartementen). Aedifica verwacht een brutohuurrendement van circa 9 % te kunnen realiseren voor dit gebouw, dat in lijn ligt met het gemiddelde brutorendement van de portefeuille gebouwen met gemeubelde appartementen van Aedifica, maar op basis van huurcontracten voor een langere verblijfsduur dan die van de gebouwen met gemeubelde appartementen. De commercialisatie van deze appartementen kende een zeer goede start zoals blijkt uit de bezettingsgraad van 88 % voor de periode vanaf de acquisitie tot 30 juni 2012.

Deze acquisitie werd gerealiseerd door de inbreng in natura van alle aandelen van Siracam NV tegen uitgifte van 86.293 nieuwe aandelen Aedifica voor een waarde van 3,4 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde.

¹ Foto's : © 2011 - Jean-Michel Byl.

² Foto's : © 2011 - Jean-Michel Byl.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40



Residentie Chamaris

- **11 april 2012 : 1 niet gemeubeld appartement**

Op 11 april 2012 heeft Aedifica een bijkomend appartement in het gebouw Ring in Antwerpen (Plantin-Moretuslei 107-115) verworven. Aedifica is sindsdien eigenaar van 87 van de 98 appartementen van dit gebouw (dat in 2007 aan de portefeuille van Aedifica werd toegevoegd).

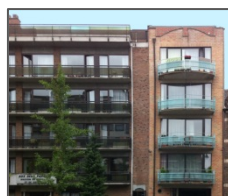
- **30 mei 2012 : 1 gebouw naast een rustoord**

Aedifica heeft op 30 mei 2012 een gebouw naast het rustoord Residentie Aux Deux Parcs in Jette (1090 Brussel) gekocht. Dit gebouw zal gebruikt worden voor de uitbreiding van het rustoord.

De residentie Aux Deux Parcs is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdpark en de Square Leopold, dicht bij het Brugmann-ziekenhuis. Het gebouw wordt door Aedifica aan Senior Living Group ter beschikking gesteld via een erfpachtovereenkomst. Het pas verworven gebouw werd geïntegreerd in die triple net erfpacht. De aanschaffingswaarde van het bijkomend verworven gebouw bedraagt 1,0 miljoen €. Het initiële huurrendement van deze operatie bedraagt ca. 6,5 % (geraamd "double net" equivalent rendement)¹. Deze acquisitie is gefinancierd door middel van de bestaande kredietlijnen van Aedifica.

Aedifica voorziet tevens een investeringsbudget van 665 k€ voor werken om het gekochte gebouw in het rustoord te integreren.

Deze transactie is een mooie illustratie van de dynamische visie van Aedifica inzake vastgoedinvesteringen in samenwerking met haar belangrijkste huurders.



Residentie Aux Deux Parcs

¹ Dit rendement is geschat op basis van een hypothetische "double net" huurovereenkomst, waarbij het structurele onderhoud van de gebouwen ten laste van de eigenaar wordt verondersteld.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.2. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

- 26 januari 2012 : 1 rustoord

Het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wepion, aan de oevers van de Maas nabij Namen, werd in 2008 samen met twee aangrenzende percelen verworven. De uitbreiding ervan in twee fasen zal de uitbater (de groep Armonia, een toonaangevende speler in België op het vlak van seniorenzorg) toelaten het aantal bedden op de site nagenoeg te verdubbelen. De eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd op 26 januari 2012. De eerste fase betreft een nieuwbouw die werd gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties: het gebouw kwalificeert overigens als een laagenergiegebouw (K=27). De investering bedroeg 6,4 miljoen €. Het rustoord telt nu 51 vergunde bedden, dit is - voorlopig - dezelfde capaciteit als vóór de uitbreiding omdat de bewoners van de initiële gebouwen naar het nieuwe gebouw verhuisd werden. De initiële gebouwen worden nu gerenoveerd en uitgebreid; voor deze tweede fase van het project is een budget van 2,2 miljoen € voorzien.



Seniorerie La Pairelle

- 8 maart 2012 : 1 rustoord

De uitbreiding van de Residentie Exclusiv in Evere (een nieuwe vleugel van het rustoord) is gebouwd op een naburig terrein (verworven eind 2008), naast het bestaande rustoordgebouw dat begin 2008 werd verworven. De uitbater (Senior Living Groep, een toonaangevende speler in België op het vlak van seniorenzorg) kan hierdoor het aantal residenten met bijna de helft doen toenemen. Deze eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd op 8 maart 2012. De capaciteit van het rustoord telt nu 104 vergunde bedden (voordien 71 bedden). De nieuwe vleugel werd gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties (K=31). Het resterende budget zal worden aangewend om de bouw van een bijkomende verdieping op het initiële gebouw te financieren (fase II) en aldus het aantal bedden van deze site verder te verhogen. Het totale investeringsbudget voor beide fasen samen zal 3,2 miljoen € bedragen.



Residentie Exclusiv

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- 6 april 2012 : 1 rustoord

Het nieuwe rustoord Pont d'Amour in Dinant, uitgebaat door de groep Armonea, is gebouwd op een terrein nabij het historische centrum en de citadel van Dinant, in een prachtige groene omgeving. Het terrein werd aangekocht in 2010, de oplevering van het gebouw werd op 6 april 2012 in meerdere fasen afgerond. Het terrein biedt nog een groot potentieel voor verdere ontwikkeling (fase II). Het rustoord telt 74 vergunde bedden. Het gebouw is gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties (K=31). Het investeringsbedrag voor het gebouw en het terrein van 8,0 miljoen € (waarvan 7,4 miljoen € voor fase I) overschrijdt het oorspronkelijke budget (6,7 miljoen € voor fase I), maar dat leidt tot een evenredige verhoging van de erfpachtcanon. Daarenboven heeft deze investering het mogelijk gemaakt om een project te realiseren dat past in een ruimere visie op de toekomstige ontwikkeling van het resterend beschikbare terrein (fase II). De nog beschikbare terreinen zouden immers toelaten om de capaciteit van het rustoord nagenoeg te verdubbelen en nog een serviceflatgebouw te bouwen. Deze uitbreiding wordt thans samen met Armonea bestudeerd.

Bovendien merken we op dat de groep Armonea beslist heeft om de bewoners (en de vergunde bedden) van het rustoord Logis de Famenne in Wanlin (door Aedifica in 2008 verworven) naar het nieuwe rustoord in Dinant te verhuizen. Armonea blijft uiteraard haar verbintenissen als erfpachter van het gebouw in Wanlin naleven, en onderzoekt, in overleg met Aedifica, een herbestemming van de site in Wanlin.



Pont d'Amour

- 16 april 2012 : 1 hotel

De uitbreiding van het hotel Martin's Klooster in Leuven (dit hotel werd in 2006 verworven), werd reeds in 2007 voorzien in een kaderovereenkomst gesloten met de uitbater van de site, de groep Martin's Hotels. De werken die aanvankelijk een uitbreiding met 58 nieuwe kamers voorzagen, zijn in 2009 gestart en werden op 16 april 2012 opgeleverd. De uitbreiding werd gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties (K=36 en 38). Het investeringsbedrag van 12,6 miljoen € overschrijdt het oorspronkelijk voorziene budget (12,0 miljoen €), maar dat leidt tot een evenredige verhoging van de erfpachtcanon. Daarenboven heeft deze investering het mogelijk gemaakt om een meer ambitieus project te realiseren (o.a. inzake het aantal kamers). De ideale ligging in het historische hart van Leuven maakt van het Martin's Klooster een uniek "4-sterrenhotel" dat naast 103 kamers (waarvan 64 volledig nieuw), ook een nieuw conference center, een lounge bar, een nieuwe hoofdingang, een nieuwe orangerie en een nieuwe ondergrondse parking met 50 plaatsen biedt.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40



Martin's Klooster

2.1.3. Lopende vastgoedprojecten

De volgende projecten zijn met succes afgerond (zie 2.1.2.) :

- Seniorerie La Pairelle (rustoord) ;
- Residentie Exclusiv (rustoord) ;
- Pont d'Amour (rustoord) ;
- Klooster Hotel (hotel).

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering :

- De Edelweis (uitbreiding van een rustoord in Begijnendijk) ;
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel) ;
- Koning Albert I (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Dilbeek) ;
- Seniorerie La Pairelle (fase II, zie sectie 2.1.2. hierboven) ;
- Residentie Exclusiv (fase II, zie sectie 2.1.2. hierboven).

In de loop van het boekjaar werden de bouwwerken van de volgende projecten gestart :

- de uitbreiding van het rustoord Eyckenborch in Gooik ;
- de bouw van een nieuw rustoord in Wemmel.

2.1.4. Andere operaties

- **11 juni : verkoop van 1 appartement**

Op 11 juni 2012 heeft Aedifica één appartement verkocht in het gebouw Broqueville 8 (in Brussel) dat in mede-eigendom is. Deze verkoop heeft een nettomeerwaarde van 27 % opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde van het pand die op 31 maart 2012 bepaald werd. De nettomeerwaarde van 54 k€ is op lijn XVI "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen" in de geconsolideerde resultatenrekening geboekt. De vastgoedbelegging is nu eigenaar van zeven appartementen in het gebouw.

- **22 juni 2012 : verkoop van 3 serviceflats**

Op 22 juni 2012 heeft Aedifica drie serviceflats van het rustoord Larenshof (in Laarne) verkocht. De

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

vastgoedbevak bezit nu 26 van de 29 appartementen van het rustoord. Deze overdracht is te wijten aan de uitoefening van een optie die door de eigenaar van het gebouw vóór de overdracht aan Aedifica toegekend werd. In de overname-overeenkomst werd rekening gehouden met een mogelijke optielichting. Deze verkoop heeft dan ook geen invloed gehad op de resultatenrekening van Aedifica.

- 28 juni 2012 : Principeakkoord inzake 1 woonzorgcentrum

Op 28 juni 2012 heeft Aedifica het sluiten van een principeakkoord over de ontwikkeling van een woonzorgcentrum in Tervuren (Vlaams-Brabant) gemeld. De uitvoering van dit akkoord is nog onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, zoals het bekomen van een definitieve stedenbouwkundige vergunning.

Na voltooiing van de bouwwerken kan het woonzorgcentrum tot 120 rustoordbedden en 40 serviceflats tellen. De voorlopige oplevering van het gebouw is voorzien in 2014/2015.

Aedifica zal het project verwerven via de overname van de vennootschap Tervuren Invest BVBA, die opties bezit op gronden gelegen aan de Hertenbergstraat in Tervuren. Deze overname zal deels gebeuren door de inbreng in natura van aandelen van Tervuren Invest BVBA in de vastgoedbevak, en deels door de verwerving in speciën van de overige aandelen van Tervuren Invest BVBA. Tervuren Invest BVBA zal als bouwheer het nieuwe woonzorgcentrum bouwen, in samenwerking met Armonea als gedelegeerd bouwheer.

De groep Armonea zal de nieuwe site uitbaten op grond van een triple net erfpachtovereenkomst met een duur van 27 jaar. De totale aanschaffingswaarde, m.a.w. het investeringsbudget voor de aankoop van de terreinen en de bouw van het woonzorgcentrum, zal 24 miljoen € bedragen. Het triple net aanvangsrendement van deze operatie zal ongeveer 6 % bedragen.



Tervuren

2.1.5. Financiering

Vijf bilaterale kredietlijnen voor een totaal bedrag van 120 miljoen € werden afgesloten met BNP Paribas Fortis, ING en KBC tijdens het boekjaar 2011/2012 :

- 26 augustus 2011 : bilaterale kredietlijn (revolving) van 15 miljoen € voor een duur van 3 jaar eindigend op 26 augustus 2014 verleend door BNP Paribas Fortis in de vorm van voorschotten op vaste termijn ;
- 26 augustus 2011 : bilaterale kredietlijn (revolving) van 15 miljoen € voor een duur van 5 jaar eindigend op 26 augustus 2016 verleend door BNP Paribas Fortis in de vorm van

Persbericht **Gereguleerde informatie**

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- voorschotten op vaste termijn ;
- 24 oktober 2011 : bilaterale kredietlijn (revolving) van 30 miljoen € voor een duur van 4 jaar eindigend op 31 oktober 2015 verleend door KBC Bank in de vorm van voorschotten op vaste termijn ;
 - 23 januari 2012 : bilaterale kredietlijn (revolving) van 30 miljoen € voor een duur van 5 jaar eindigend op 20 januari 2017 verleend door KBC Bank in de vorm van voorschotten op vaste termijn ;
 - 25 juni 2012 : bilaterale kredietlijn (revolving) van 30 miljoen € voor een duur van 4 jaar eindigend op 30 juni 2016 verleend door ING in de vorm van voorschotten op vaste termijn ;

Deze nieuwe bilaterale kredietlijnen tonen aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar banken.

Voor een overzicht van de kredietlijnen (met inbegrip van de kredietlijn afgesloten op 11 juli 2012 en de verlenging van de kredietlijn op 14 augustus 2012), verwijzen we de lezer naar de sectie 2.2. "Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2012".

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.2. Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2012

2.2.1. Financiering

Op 11 juli 2012 werd een nieuwe kredietlijn ("roll-over") van 30 miljoen € door BNP Paribas Fortis verleend voor een duur van 4 jaar eindigend op 11 juli 2016.

Bovendien en zoals voorzien, werd de kredietlijn van 60 miljoen € die op 23 juli 2012 is vervallen, terugbetaald.

Op 14 augustus 2012 werd de kredietlijn van 30 miljoen €, die in 2010 door KBC Bank verstrekt was en op 31 maart 2013 zou vervallen, tot 30 juni 2014 verlengd.

De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zien er nu als volgt uit (in miljoen €) :

- Juli 2013 :	150
- Augustus 2013 :	30
- Juni 2014 :	30
- Augustus 2014	15
- Oktober 2015 :	30
- Juni 2016 :	30
- Juli 2016 :	30
- Augustus 2016 :	15
- Januari 2017 :	30
- 2021 :	<u>2</u>
	362

2.2.2. Acquisities

Op 12 juli 2012 heeft de buitengewone algemene vergadering van Aedifica de gemengde splitsing van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (afgekort SIFI LOUISE) goedgekeurd. Het gevolg hiervan is de overdracht aan Aedifica van een terrein met een oppervlakte van ongeveer 349 m², gelegen te Brussel in de Louiza-wijk, tussen de Vilain XIII-straat en de Meerstraat, voor een conventionele waarde van 0,8 miljoen €. De plannen en voorafgaande studies met betrekking tot een residentieel vastgoedproject op het voormelde terrein zijn eveneens aan Aedifica overgedragen. Er zijn geen schulden aan Aedifica overgedragen naar aanleiding van de gemengde splitsing. 16.868 nieuwe aandelen Aedifica werden uitgegeven (al deze aandelen geven recht op een dividend vanaf 12 juli 2012 en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthechting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2012/2013 in oktober/november 2013). Bijgevolg bedraagt het totaal aantal aandelen voortaan 7.194.076. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en het totaal aantal aandelen vertegenwoordigt dus de noemer voor kennisgevingen in het kader van de transparantieregulering. Na deze operatie bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Aedifica 184.930.164,13 €.

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2012

3.1. Geconsolideerde resultaten¹

Hierna volgt een analyse van de geconsolideerde resultatenrekening die wordt voorgesteld in een analytisch formaat, zoals dat overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt gebruikt.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1 000 €)	30 juni 2012	30 juni 2011
Huurinkomsten	34.340	28.857
Met verhuur verbonden kosten	-51	-36
Nettohuurresultaat	34.289	28.821
Operationele kosten*	-8.119	-7.129
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	26.170	21.692
Exploitiemarge** %	76%	75%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-10.796	-9.523
Belastingen	-54	-80
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	15.320	12.089
Aantal dividendrechten***	7.153.096	6.470.303
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	2,14	1,87
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	15.320	12.089
IAS 40 impact ****	9.423	8.825
IAS 40 impact : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	0
IAS 39 impact *****	-9.459	4.407
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	15.338	25.321
Noemer (IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,14	3,91

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

** Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

*** Berekend op basis van het pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven

**** Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

***** Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar bedraagt 34,3 miljoen €. Dit is hoger dan de geconsolideerde omzet van 32,3 miljoen € van de vooruitzichten voor het boekjaar 2011/2012, die in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011 werden gepubliceerd. Dit geldt overigens ook als de bijdrage van de niet gebudgetteerde operaties (Chamaris, Ter Venne, Larenshof, Martin's Klooster en Duysburgh) die in de loop van het boekjaar gerealiseerd werden (1,9 miljoen €), niet in rekening wordt gebracht.

De geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) van het boekjaar is tevens aanzienlijk hoger (+ 5,5 miljoen €, hetzij + 19 % of + 2 % bij ongewijzigde portefeuille) dan die van het vorige boekjaar. Dit is te danken aan een positieve evolutie in de 4 sectoren :

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2011 tot 30 juni 2012. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Residentiële of gemengde gebouwen (+ 0,8 miljoen €, hetzij + 12 % of + 2 % bij ongewijzigde portefeuille) ;
- Gebouwen met gemeubelde appartementen (+ 0,3 miljoen €, hetzij + 5 % of - 5 % bij ongewijzigde portefeuille) ;
- Huisvesting voor senioren (+ 4,0 miljoen €, hetzij + 30 % of + 3 % bij ongewijzigde portefeuille) ;
- Hotels en andere (+ 0,4 miljoen €, hetzij + 12 % of + 7 % bij ongewijzigde portefeuille).

Na aftrek van de **met verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 34,3 miljoen € (+ 19 % ten opzichte van 30 juni 2011).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 32,6 miljoen € (op 30 juni 2011 : 27,5 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 29,5 miljoen € (op 30 juni 2011 : 24,6 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge van 86 % (op 30 juni 2011 : 85 %).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 3,4 miljoen € (op 30 juni 2011 : 2,9 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 21 % tot 26,2 miljoen € (op 30 juni 2011 : 21,7 miljoen €), hetgeen een exploitatiemarge van 76 % impliceert (op 30 juni 2011 : 75 %). Deze marge is beter dan de vooruitzichten (74 %).

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt hierna in detail weergegeven :

Sectoraal resultaat(x1.000€)	30 juni 2012					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	7.223	5.506	17.510	4.200	-99	34.340
Nettohuurresultaat	7.188	5.493	17.510	4.197	-99	34.289
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	5.508	2.469	17.510	4.158	-3.475	26.170

Sectoraal resultaat(x1.000€)	30 juni 2011					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	6.443	5.221	13.516	3.754	-77	28.857
Nettohuurresultaat	6.425	5.209	13.516	3.748	-77	28.821
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.754	2.701	13.516	3.685	-2.964	21.692

Rekening houdende met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de netto-interestlasten van de bevak 10,7 miljoen € (30 juni 2011 : 9,1 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,2 % vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is gedaald ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,6 %). Deze effectieve gemiddelde interestvoet is lager dan de

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

effectieve gemiddelde interestvoet opgenomen in de vooruitzichten (4,6 %). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 10,8 miljoen € (op 30 juni 2011 : 9,5 miljoen €), in lijn met de vooruitzichten ondanks de financiering van de niet gebudgetteerde hoger vermelde acquisities.

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 54 k€, 30 juni 2011 : 80 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 bedraagt 15,3 miljoen € (30 juni 2011 : 12,1 miljoen €), hetzij 2,14 € per aandeel (30 juni 2011 : 1,87 € per aandeel). Het resultaat (zowel globaal als per aandeel) is aanzienlijk hoger dan de vooruitzichten 2011/2012 (13,3 miljoen € of 1,88 € per aandeel), dankzij de voortreffelijke omzet en het beheer van de operationele en financiële kosten.

De resultatenrekening telt bovendien twee elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non cash) en die fluctueren in functie van externe marktparameters die een sterke volatiliteit van boekjaar tot boekjaar kunnen kennen. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 40) en de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 39) :

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2011 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2012), die in het resultaat opgenomen is, + 1,58 % , of + 9,1 miljoen € (30 juni 2011 : + 1,78 % of + 8,8 miljoen €). Dit bevestigt de positieve tendens die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt. Een variatie in reële waarde van + 0,4 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+ 10k€ voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een belangrijke stijging van 9,4 miljoen € (tegen + 8,8 miljoen € vorig boekjaar). Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** vloeit voort uit de transacties beschreven in sectie 2.1.4. hierboven.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (« cash flow hedges ») genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens (indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen ; ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar). De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (interest rate swaps of « IRS », opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 18,0 miljoen €) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (multi-callable interest rate swaps of « multi-callable IRS », caps of collars, opgenomen in de activa van de balans voor een

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

reële waarde van 38 k€ en de passiva van de balans voor een reële waarde van 17,1 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen, maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt 35.000 k€ (ten bedrage van 35.038 k€ op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans geboekt en ten bedrage van 38 k€ op lijn I.E. van de activazijde van de geconsolideerde balans geboekt). Naargelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2011 en 30 juni 2012 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (-9,5 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (-13,1 miljoen €, zoals blijkt uit het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39) en niet-monetaire (dwz non cash) vertaling op een specifieke datum (30 juni 2012) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 15,3 miljoen € (30 juni 2011 : 25,3 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,14 € (30 juni 2011 : 3,91 €).

3.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans		
(x 1 000 €)	30 juni 2012	30 juni 2011
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	592.717	518.101
Andere activa opgenomen in de schuldratio	16.337	12.526
Andere activa	<u>38</u>	<u>245</u>
Totaal activa	609.092	530.872
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	303.023	286.897
Impact IAS 39*	<u>-35.447</u>	<u>-12.928</u>
Eigen vermogen	267.576	273.969
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	303.921	241.218
Andere verplichtingen	<u>37.595</u>	<u>15.685</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	609.092	530.872
<i>Schuldratio (%)</i>	<i>49,9%</i>	<i>45,5%</i>

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33).

Op 30 juni 2012 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 97 % uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2011 : 98 %), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40 norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen), en die een bedrag van 593 miljoen € (30 juni 2011 : 518 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat :

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2012 : 583 miljoen €; 30 juni 2011 : 504 miljoen €) stijgen ten bedrage van 79 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 39 miljoen € verklaard door

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

investeringsoperaties (zie sectie 2 hierboven), voor 31 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2 hierboven) en voor 9 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.

- De projectontwikkelingen (30 juni 2012 : 9 miljoen €, 30 juni 2011 : 14 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2 hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget van 124 miljoen € dat loopt tot 2016.

De « **andere activa opgenomen in de schuldratio** » vertegenwoordigen 3 % van het totaal van de balans (30 juni 2011 : 2 %).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhoging van oktober 2010. Het kapitaal bedraagt 184 miljoen € op 30 juni 2012 (30 juni 2011 : 181 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt :

- 303 miljoen € vóór IAS 39 impact, een stijging ten opzichte van 30 juni 2011 (287 miljoen €) ;
- of 268 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2011 : 274 miljoen €).

Op 30 juni 2012 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) opgenomen worden 304 miljoen € (30 juni 2011 : 241 miljoen €), waarvan 296 miljoen € (30 juni 2011 : 232 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de bevak. De schuldratio van Aedifica bedraagt dus 49,9 % op geconsolideerd niveau (30 juni 2011 : 45,5 %) en 49,9 % op statutair niveau (30 juni 2011 : 45,5 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65 % van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 91 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 262 miljoen € bij variable activa (dwz met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 23 % kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60 % beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 61 miljoen € bij constante activa, 153 miljoen € bij variable activa en - 17 %.

De **andere passiva** van 38 miljoen € (2011 : 16 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2012 : 35 miljoen €, 30 juni 2011 : 13 miljoen €).

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend 2010/2011 in oktober 2011¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 42,23 € op 30 juni 2012 (38,81 € per aandeel op 30 juni 2011).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2012	30 juni 2011
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2010/2011, vóór IAS 39	42,23	38,81
Dividend 2010/2011 betaald in oktober 2011	0,00	1,66
IAS 39 impact	<u>-4,94</u>	<u>-1,82</u>
Nettoactiva op basis van de reële waarde	37,29	38,65

Aantal aandelen	30 juni 2012	30 juni 2011
Aantal aandelen in omloop*	7.175.730	7.089.195
Totaal aantal aandelen**	7.177.208	7.090.915
Aantal beursgenoteerde aandelen	7.090.915	7.046.672
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Aantal dividendrechten***	7.153.096	6.470.303

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** 86.293 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na onthechting van de coupon in oktober 2012.

*** Rekening houdende met het recht op een dividend pro rata temporis toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

4. 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 van haar investeringen laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur.

¹ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,65 € per aandeel op 30 juni 2011 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2011 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,66 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2011 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2012. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 11,8 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2011 (7.089.195). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.6 en 7 ten bedrage van 1,82 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren en hotels geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten.
- De investeringen in appartementen (zowel in gemeubelde als in niet gemeubelde) bieden haar een aanzienlijk meerwaardepotentieel. Daarnaast leveren de gemeubelde appartementsgebouwen in het algemeen, hoewel meer conjunctuurgevoelig dan de residentiële of gemengde gebouwen, een hogere nettohuuropbrengst op.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 360 miljoen €, waarvan geen enkele kredietlijn nog vervalt gedurende het boekjaar 2012/2013. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen voor meer dan 90 % ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een schuldgraad van 49,9 % op 30 juni 2012 (ver onder het wettelijke maximum van 65 % dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt), 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 een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2012 op ongeveer 124 miljoen € geschat worden, waarvan 24 miljoen € in principe het voorwerp zullen uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica).

Rekening houdend met het voorgaande voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2012/2013, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huuromzet ten bedrage van 36,6 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 15,9 miljoen €, of van 2,21 € per aandeel, wat een dividenduitkering van 1,90 € per aandeel mogelijk zou maken. Dit is een stijging van 2 % ten opzichte van het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2011/2012.

5. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 9 van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011, blijven gelden voor het boekjaar 2012/2013.

Daarnaast bevatten de risico's verbonden aan het wettelijke kader nu ook de gevolgen van de door de nieuwe Belgische regering genomen of beoogde maatregelen, in het bijzonder inzake de belastingen.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica heeft het volgende begrip van de wetten van 28 december 2011, 29 maart 2012 en 22 juni 2012 houdende diverse bepalingen (hierna de “Wet”) met betrekking tot **de fiscale behandeling van de door Aedifica uitgekeerde dividenden**:

- De roerende voorheffing (“RV”) op dividenden en interesten werd verhoogd tot 21% (met uitzondering van de roerende voorheffing op liquidatieboni (10%), de roerende voorheffing op de staatsbons “Leterme” en op de inkomsten uit spaardeposito’s (15%) en de roerende voorheffing die voordien reeds 25% bedroeg).

De vrijstelling van roerende voorheffing bedoeld in artikel 106, § 8 KB/WIB waarvan de “residentiële” vastgoedbevaks genieten, blijft tot op heden ongewijzigd.

Derhalve blijven de dividenden uitgekeerd door Aedifica vrijgesteld van de roerende voorheffing van 21%.

- Voor de personen die niet in België gevestigd zijn, zijn de door Aedifica uitgekeerde dividenden aan geen enkele Belgische belasting onderworpen.
 - Voor de natuurlijke personen die in België gevestigd zijn, introduceert de Wet evenwel “een bijkomende heffing op roerende inkomsten” ten bedrage van 4%.
1. Het betreft een heffing die wordt gelijkgesteld met de personenbelasting ten laste van belastingplichtigen die interesten en dividenden ontvangen voor een totaal nettobedrag dat hoger is dan 20.020 € (art. 174/1 WIB). Derhalve zijn de vennootschappen en andere rechtspersonen niet aan deze heffing onderworpen.

De inkomsten die in aanmerking worden genomen om de drempel van 20.020 € te bepalen, zijn alle dividenden en interesten, met inbegrip van deze die niet onderworpen zouden zijn aan een roerende voorheffing of een bijzondere heffing, doch met uitzondering van de dividenden op liquidatieboni (onderworpen aan de RV van 10%) en de interesten van de staatsbons “Leterme” (alook het vrijgestelde deel van de interesten uit spaardeposito’s van +/- 1.830 € dat niet beschouwd wordt als een interest). Derhalve moeten de door Aedifica uitgekeerde dividenden ook in aanmerking genomen worden voor de berekening van deze drempel.

De bijzondere heffing van 4% wordt toegepast op alle dividenden en interesten (cf. art. 17, § 1, 1° en 2° van de Wet), met uitzondering van de dividenden op liquidatieboni, de interesten en dividenden onderworpen aan de roerende voorheffing van 25%, de interesten uit spaardeposito’s en de interesten van de staatsbons “Leterme”. Derhalve is het waarschijnlijk dat ook de door Aedifica uitgekeerde dividenden onderworpen kunnen zijn aan de bijkomende heffing van 4%.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. De heffing van 4% zal verschuldigd zijn op het ogenblik van de inkohiering van de personenbelasting, behalve wanneer de verkrijger “kiest” voor een bijkomende inhouding aan de bron van 4%.
3. De schuldenaar van de roerende voorheffing in het geval van nominatieve aandelen, of de marktdeelnemer in de andere gevallen, moet de gegevens met betrekking tot de uitgekeerde dividenden en interesten alsmede de identiteit van de verkrijgers van deze inkomsten meedelen aan de administratie, behalve indien de verkrijgers zouden opteren voor een bijkomende inhouding aan de bron van 4%.

Aedifica of de marktdeelnemer zal derhalve aan de administratie de uitgekeerde dividenden en de verkrijgers (natuurlijke personen) van deze dividenden moeten meedelen, behalve indien deze verkrijgers kiezen voor de inhouding van 4%. In dat laatste geval zal Aedifica of de marktdeelnemer automatisch de heffing van 4% aan de bron moeten inhouden en aan de schatkist moeten storten. In het aangifteformulier 273C-2012 betreffende de ‘Aangifte van de bijkomende heffing op roerende inkomsten’ waarnaar punt 2.1. van de circulaire nr. 24/2012 van 2 juli 2012 verwijst, blijkt de belastingadministratie evenwel, contra legem, de aandeelhouders van de residentiële vastgoedbevaks uit te sluiten van de mogelijkheid om te opteren voor de inhouding aan de bron van de bijkomende heffing van 4 %.

4. Bovendien is er een fout geslopen in de coördinatie van de wettelijke teksten bij de herziening van artikel 313 WIB door de Wet van 28 december 2011, gezien dit artikel heden geen rekening houdt met de dividenden die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing. Behoudens reparatiewetgeving, zullen de aandeelhouders die niet voor de inhouding aan de bron van de bijkomende heffing van 4% geopteerd hebben, de dividenden die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing, moeten opnemen in hun aangifte in de personenbelasting. In dat geval zou het dividend aan een belasting met een aanslagvoet van 21% (+4% bijkomende heffing) onderworpen kunnen worden. Uit de parlementaire voorbereiding van de Wet van 28 december 2011 blijkt evenwel dat dit geenzins de bedoeling van de wetgever was.
5. De hierboven vermelde inlichtingen worden onder uitdrukkelijk voorbehoud gegeven, vermits er tot op heden door de belastingadministratie geen duidelijke richtlijn werd gegeven inzake de gevolgen van de wetten van 28 december 2011, 29 maart 2012 en 22 juni 2012 op de dividenden die door residentiële vastgoedbevaks worden uitgekeerd.

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Verslag van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat hij geen voorbehoud maakt bij de boekhoudkundige gegevens die in dit persbericht zijn weergegeven en dat deze gegevens overeenstemmen met de geconsolideerde jaarrekening waarvoor hij een verklaring zonder voorbehoud heeft afgeleverd.

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

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

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



Martina Carlsson
Control &
Communication
Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@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



4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1 000 €)	30/06/2012	30/06/2011
I. Huurinkomsten	34.340	28.857
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-51	-36
Nettohuurresultaat	34.289	28.821
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	23	32
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	839	474
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-839	-474
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.677	-1.310
Vastgoedresultaat	32.635	27.543
IX. Technische kosten	-831	-762
X. Commerciële kosten	-548	-548
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-112	-106
XII. Beheerkosten vastgoed	-602	-542
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.047	-952
Vastgoedkosten	-3.140	-2.910
Operationeel vastgoedresultaat	29.495	24.633
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.415	-2.911
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	90	-30
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	26.170	21.692
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	54	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.423	8.825
Operationeel resultaat	35.647	30.517
XX. Financiële opbrengsten	555	205
XXI. Netto-interestkosten	-10.737	-9.132
XXII. Andere financiële kosten	-614	-596
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.459	4.407
Financieel resultaat	-20.255	-5.116
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat voor belastingen	15.392	25.401
XXV. Vennootschapsbelasting	-54	-80
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-54	-80
Nettoresultaat	15.338	25.321
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	15.338	25.321
Gewoon resultaat per aandeel (€)	2,14	3,91
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	2,14	3,91

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni	30/06/2012	30/06/2011
<i>(x 1 000 €)</i>		
I. Nettoresultaat	15.338	25.321
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-938	-1.633
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-13.060	4.502
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	651	6.552
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	1.991	34.742
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	1.991	34.742

* Verschil tussen investeringswaarde en conventionele waarde, na kosten verbonden aan de acquisities.

Persbericht Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Geconsolideerde balans

Boekjaar afgesloten op 30 juni		
(x 1 000 €)		
ACTIVA	30/06/2012	30/06/2011
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	20	29
C. Vastgoedbeleggingen	592.717	518.101
D. Andere materiële vaste activa	2.078	1.822
E. Financiële vaste activa	525	783
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Totaal vaste activa	597.196	522.591
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	2.890	1.750
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.423	5.023
F. Kas en kasequivalenten	2.041	985
G. Overlopende rekeningen	542	523
Totaal vlottende activa	11.896	8.281
TOTAAL ACTIVA	609.092	530.872

Persbericht

Gereguleerde informatie

4 september 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Boekjaar afgesloten op 30 juni		
(x 1 000 €)		
	30/06/2012	30/06/2011
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	180.873	177.490
B. Uitgiftepremie	34.261	34.261
C. Reserves	37.104	36.897
D. Nettoresultaat van het boekjaar	15.338	25.321
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	267.576	273.969
II. Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	267.576	273.969
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	235.834	231.733
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35.038	13.173
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	270.872	244.906
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	60.209	198
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	130	262
b. Andere	7.748	9.025
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	2.557	2.512
Totaal kortlopende verplichtingen	70.644	11.997
TOTAAL VERPLICHTINGEN	341.516	256.903
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	609.092	530.872