

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1^{ste} kwartaal 2011/2012

- 36 miljoen € nieuwe investeringen sinds het begin van het boekjaar:
 - Acquisitie in september van twee woonzorgcentra en één serviceflatgebouw in Oost-Vlaanderen (29 miljoen €)
 - Acquisitie in oktober van één (gemeubeld) appartementsgebouw in de Leopoldwijk in Brussel (7 miljoen €)
- Portefeuille vastgoedbeleggingen van 560 miljoen € in reële waarde
- Bezettingsgraad op een recordniveau voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille (97,9%)
- Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten van het kwartaal met 19%
- Dividendverwachting blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,82 € per aandeel)

1. Belangrijke gebeurtenissen

a. Acquisities

1. Gedurende het 1^{ste} kwartaal

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

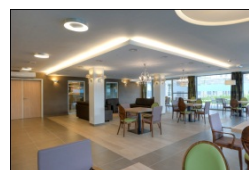
- enerzijds, Ter Venne, een woonzorgcentrum, waarvan de bouwwerken in de voltooiingsfase zijn en dat gelegen is in Sint-Martens-Latem. Dit gebouw biedt een capaciteit van 100 units (rustoordbedden) in het hogere marktsegment. Het gebouw heeft een bruto-oppervlakte van ca. 8.000 m². Het project zal voor eind november volledig opgeleverd zijn. De exploitatie van het gebouw is reeds gestart.
- anderzijds, Larenshof, een woonzorgcentrum en serviceflatgebouw, gelegen in Laarne. Fase I (rustoord met 62 bedden) en fase II (29 serviceflats) zijn reeds uitgevoerd in 2010/2011. Deze fases hebben een gezamenlijke bruto-oppervlakte van ca. 7.000 m² en 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).



Ter Venne
Sint-Martens-Latem ¹



Larenshof
Laarne ¹



¹ In de Elsaker-wijk, aan de Elsakerweg en de Vennelaan, 9830 Sint-Martens-Latem. Foto's : © 2011 - Jean-Michel Byl.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2/8

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 aanschaffingswaarde² van beide sites bedraagt 29 miljoen €. Het initiële huurrendement (triple net) van deze operatie bedraagt ca. 6 %.

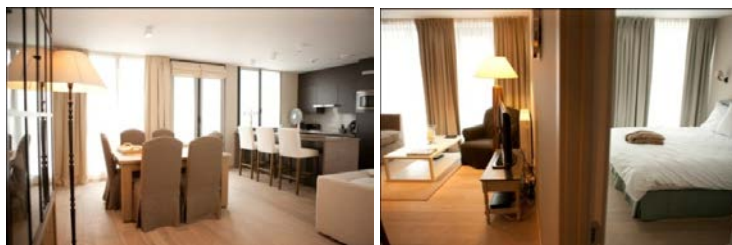
2. Na het 1^{ste} kwartaal

Op 5 oktober 2011 heeft Aedifica de acquisitie gerealiseerd van het appartementsgebouw "Residentie Chamaris"³ 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), hetzij een totale gebouwde oppervlakte van 2.260 m². De aanschaffingswaarde van het gebouw (met uitzondering van de niet betrokken commerciële ruimte) bedraagt 7,1 miljoen €⁴ (7,5 miljoen €, met inbegrip van het meubilair en de uitrusting van de appartementen).

De 23 appartementen werden bemeubeld en ingericht met de medewerking van Flamant Projects. Deze appartementen met een hoog afwerkingsniveau trekken een internationaal huurderspubliek aan.

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.



Residentie Chamaris⁵

¹ Schoolstraat 11-13-15 en Achterstraat 27 en 35-37, 9270 Laarne. Foto's : © 2011 - Jean-Michel Byl.

² De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 6 september 2011 bepaalde investeringswaarde niet.

³ Aarlenstraat 39, 1000 Brussel.

⁴ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 30 september 2011 bepaalde investeringswaarde niet.

⁵ Foto's : © 2011 Flamant, Ellen Adam.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3/8

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. De nieuwe aandelen Aedifica geven vanaf 5 oktober 2011 recht op een dividend en zullen overigens beursgenoteerd worden na de betaalbaarstelling van de coupon in oktober 2012.

Deze operatie werd voor 47% met eigen vermogen en voor 53% met bijkomende schulden gefinancierd. De impact ervan op de schuldgraad van de vennootschap is miniem.

b. Financiering

Ondanks het sedert juli verslechterde economische klimaat, heeft Aedifica drie nieuwe kredietlijnen voor een totaal van 60 miljoen € getekend. Deze kunnen opgenomen worden via voorschotten van bepaalde duur en worden toegevoegd aan de bestaande kredietlijnen van 272 miljoen €. Het betreft :

- een bilaterale lijn van 15 miljoen € getekend met de bank BNP Paribas Fortis, voor een duur van 3 jaar;
- een bilaterale lijn van 15 miljoen € getekend met de bank BNP Paribas Fortis, voor een duur van 5 jaar;
- een bilaterale lijn van 30 miljoen € getekend met de bank ING, voor een duur van 4 jaar.

De kredietlijnen van Aedifica bedragen nu 332 miljoen €, waarvan slechts 60 miljoen € in juli 2012 zal vervallen.

2. Omzet van het 1^{ste} kwartaal

Dankzij de groei en de goede prestaties van de portefeuille is de geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) aanzienlijk gestegen tot 8,1 miljoen € voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 juli 2011 – 30 september 2011). Dit betekent een stijging van 19% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2011	30 september 2010
Residentiële en gemengde gebouwen	1.792	1.564
Gebouwen met gemeubelde appartementen	1.359	1.199
Huisvesting voor senioren	4.016	3.158
Hotels en andere	991	934
Intersectoraal	-25	-19
Totaal	8.133	6.836
<i>Variatie</i>	<i>19%</i>	

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4/8

3. Vastgoedbeleggingen

a. Op 30 september 2011

Waarde van de vastgoedportefeuille (x1.000€)	30 september 2011	30 juni 2010
Vastgoedbeleggingen	552.741	518.101
Min: projectontwikkelingen	<u>-15.883</u>	<u>-14.315</u>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	536.858 100%	503.786 100%
Waarvan:		
Residentiële en gemengde gebouwen	132.721 25%	132.061 26%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	52.466 10%	52.213 10%
Huisvesting voor senioren	291.256 54%	260.178 52%
Hotels en andere	60.415 11%	59.334 12%

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica met 33 miljoen € gestegen van 504 miljoen € tot 537 miljoen € (+6,6%). Deze stijging komt voornamelijk voort uit de acquisities gedurende het eerste kwartaal en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen worden (+3 miljoen € of +0,7% over het kwartaal). Deze stijging bevestigt de positieve trend die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt.

Op 30 september 2011 telden de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 121 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 279.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 542 niet gemeubelde appartementen;
- 272 gemeubelde appartementen;
- 34 rustoorden met 3.190 rustoordbedden en 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen;
- en 6 hotels met 457 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekende dit (in reële waarde) :

- 54% huisvesting voor senioren;
- 35% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
 - 25% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 10% gebouwen met gemeubelde appartementen;
- 11% hotels en andere gebouwen.

Geografisch was de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde):

- 48% in Brussel;
- 37% in Vlaanderen;
- en 15% in Wallonië.

De bezettingsgraad¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille haalt een recordniveau van 97,9% op 30 september 2011, hoger dan de bezettingsgraad op 30 juni 2011 (97,3%).

¹ 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.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5/8

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium bedraagt 85,6% voor de eerste drie maanden van het boekjaar. Dit is hoger dan de bezettingsgraad van 82,1% gerealiseerd over de eerste drie maanden van het vorige boekjaar.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 17 jaar, wat overeenstemt met die op 30 juni 2011.

b. Op 5 oktober 2011

Na de investering op 5 oktober 2011 in het appartementsgebouw "Residentie Chamaris" bedraagt de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 544 miljoen € (of 560 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen)¹.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 121 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 281.000 m², voornamelijk bestaande uit :

- 542 niet-gemeubelde appartementen ;
- 295 gemeubelde appartementen;
- 34 rustoorden met 3.190 bedden en 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen ;
- en 6 hotels met 457 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (t.o.v. de reële waarde) :

- 54% huisvesting voor senioren;
- 35% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen, waarvan :
 - 24% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen en
 - 11% gebouwen met gemeubelde appartementen ;
- 11% hotels en andere gebouwen.

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (t.o.v. de reële waarde) :

- 49% in Brussel;
- 36% in Vlaanderen;
- 15 % in Wallonië.

- 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.

¹ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 september 2011 en de aanschaffingswaarde van het gebouw dat op 5 oktober 2011 verworven is.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

16 november 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6/8

4. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2011

Onderstaande tabel toont de evolutie van de nettoactiefwaarde per aandeel. De variatie van de nettoactiefwaarde per aandeel, die rekening houdt met de evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40) en met de evolutie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt -1,9% ten opzichte van die op 30 juni 2011.

Zonder de non-cash impact van de IAS 39¹ norm bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,54 € op 30 september 2011 ten opzichte van 40,47 € per aandeel op 30 juni 2011. Deze indicator is dus met +2,6% gestegen sinds het begin van het boekjaar.

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 september 2011	30 juni 2011
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief vóór IAS 39	41,54	40,47
IAS 39 impact	<u>-3,62</u>	<u>-1,82</u>
Nettoactief op basis van de reële waarde	37,92	38,65
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	7.089.195	7.089.195

De nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2011 houdt nog geen rekening met het effect van de betaling van het dividend 2010/2011, dat tijdens de Algemene Vergadering op 11 oktober 2011 is goedgekeurd. Dit effect bedraagt 1,66 € per aandeel².

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 voornaamste troeven van Aedifica de volgende:

- De diversificatie van investeringen laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur.
- Dankzij voornamelijk haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde residuele duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende ontwikkelingsprojecten) is verzekerd door kredietlijnen van 332 miljoen €. Tot op heden zijn de

¹ De IAS 39 impact van -3,62 € per aandeel op 30 september 2011 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die ten bedrage van 26 miljoen € in de passiva van de balans opgenomen zijn. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2011 bedraagt -13 miljoen €, waarvan -7 miljoen € rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en -5 miljoen € in de resultatenrekening.

² Dit bedrag is het totaal van het dividend (11,8 miljoen €) in verhouding tot het aantal aandelen in omloop op 30 september 2011 (7.089.195) en is lager dan het cumulatieve bedrag van coupons 6 en 7 (1,82 € per aandeel). Sommige aandelen hebben immers slechts recht op een pro rata temporis dividend.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7/8

opgenomen schulden op de kredietlijnen voor 95% ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps of caps).

- Met een schuldgraad van 48% op 30 september 2011 (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 (in totaal ongeveer 116 miljoen € tot nu toe) waartoe ze zich heeft verbonden, uit te voeren.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011, blijven onveranderd: 1,82 € per aandeel. Dit is identiek aan het dividend uitgekeerd over het vorige boekjaar.

6. Ranking Aedifica

Aedifica heeft bij de uitreiking van de “51^e Award voor de Beste Financiële Informatie 2011” van de BVFA (The Belgian Association of Financial Analysts) de 4^{de} plaats (1^{ste} vastgoedbevak) gehaald. In de sub-categorie “beste website” kreeg Aedifica de 2^{de} plaats en in de sub-categorie “beste Investor Relations” de 3^{de} plaats.

In de “Belgian REIT Overview”, gepubliceerd op 2 november 2011 door Bank Degroof, staat Aedifica dit kwartaal op de 5^{de} plaats van de Belgische vastgoedbevak op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Op 30 juni 2011 stond Aedifica nog op de 7^{de} plaats. Aedifica is ook de vastgoedbevak met de grootste free float (88,2%), en is qua marktkapitalisatie de 5^{de} vastgoedbevak (307 miljoen €).

7. Kalender van de aandeelhouder

Financiële Kalender	
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2011	14/02/2012
Tussentijdse verklaring	16/05/2012
Jaarlijks persbericht 30.06.2012	27/08/2012
Jaarlijks financieel verslag 2011/2012	7/09/2012
Gewone algemene vergadering 2012	9/10/2012
Dividend - Coupon 8 (ex-date)	11/10/2012
Dividend - Betaling van coupon 8	16/10/2012
Tussentijdse verklaring	14/11/2012

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 november 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

8/8

Aedifica is de voornaamste 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

