

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3^{de} kwartaal 2011/2012

- Oplevering van vier nieuwe gebouwen sinds 1 januari 2012:
 - fase I van de uitbreiding van het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wépion;
 - fase I van de uitbreiding van het rustoord Residentie Exclusiv in Evere;
 - het nieuwe rustoord Pont d'Amour in Dinant;
 - de uitbreiding van het hotel Martin's Klooster in Leuven.
- Bezettingsgraad op een recordniveau van 97,9 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en op een niveau van 80,6 % voor het gemeubelde deel
- Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten met 20 %
- 8 miljoen € positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, hetzij + 1,43 % sinds 30 juni 2011
- Portefeuille vastgoedbeleggingen van 579 miljoen € in reële waarde op 31 maart 2012; een stijging van 61 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2011
- Dividendverwachting blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,82 € per aandeel)

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2/15

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2012

Het begin van het jaar 2012 wordt gekenmerkt door de opname in de portefeuille van **vier nieuwe gebouwen** als gevolg van de voltooiing en de oplevering van belangrijke projecten die voorheen in de lijst van « lopende projecten en renovaties » werden vermeld. De realisatie van deze projecten (die enkele jaren geleden startte), illustreert de visie die Aedifica inzake vastgoedinvesteringen ontwikkelt in samenwerking met haar belangrijkste huurders. Het betreft :

- **de uitbreiding (in twee fases) van het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wepion**; dit rustoord aan de oevers van de Maas nabij Namen werd in 2008 samen met twee aangrenzende percelen verworven; de uitbater (de groep Armonea, marktleider in België op het vlak van seniorenzorg) toelaten het aantal bedden op de site te verdubbelen. De eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd in januari 2012. Aedifica zal nu de tweede fase van de uitbreidings- en renovatiewerken van het gebouw beginnen.
- **de uitbreiding (in twee fases) 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 in maart 2012. Het resterende budget zal worden aangewend om de bouw van een bijkomende verdieping op het initiële gebouw te financieren (fase II).
- **het nieuwe rustoord Pont d'Amour in Dinant**; dit nieuwe rustoord, 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, het gebouw werd begin april 2012 in meerdere fasen opgeleverd. Het terrein biedt nog een groot potentieel voor verdere ontwikkeling (fase II).
- **de uitbreiding van het hotel Martin's Klooster in Leuven**; dit hotel werd in 2006 verworven; de uitbreiding ervan werd reeds in 2007 voorzien in een kaderovereenkomst gesloten met de uitbater van de site, de groep Martin's Hotels. De werken zijn in 2009 gestart en werden midden april 2012 opgeleverd. 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.

Daarnaast is Aedifica zich blijven toeleggen op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium (met inbegrip van de drie gebouwen verworven gedurende het eerste semester van het boekjaar), en dit zowel voor de appartementsgebouwen, de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huuromzet) als voor de hotels. Het resultaat van deze inzet toont zich in het voortreffelijke niveau van de **huuromzet** (ondersteund door een bezettinggraad op recordhoogte van 97,9 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille) die een stijging met 20 % kent, ondanks de mindere (reeds gemeld¹) prestaties van de gemeubelde appartementsgebouwen. De prestaties van de gemeubelde appartementen in het derde kwartaal worden gekenmerkt door een

¹ Zie halfjaarlijks financieel verslag van 14 februari 2012.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3/15

toegenomen seizoenseffect in een verslechterd algemeen economisch klimaat. De eerste indicaties voor het laatste kwartaal van het boekjaar 2011/2012 wijzen op een normalisering van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementsgebouwen.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** is blijven stijgen en bedraagt op 31 maart 2012 579 miljoen €. De variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die in het resultaat opgenomen is, bedraagt +8 miljoen €, hetzij +1,43 % sinds het begin van het boekjaar.

De **dividendverwachting** voor het lopende boekjaar blijft onveranderd op 1,82 € per aandeel.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4/15

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Tijdens het 3^{de} kwartaal

2.1.1. Oplevering van gebouwen

Gedurende het derde kwartaal van het boekjaar 2011/2012 werden de volgende projecten opgeleverd :

- **de uitbreiding (in twee fases) van het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wepion**; dit rustoord aan de oevers van de Maas nabij Namen werd in 2008 samen met twee aangrenzende percelen verworven; de uitbreiding ervan zal de uitbater (de groep Armonea, marktleider in België op het vlak van seniorenzorg) toelaten het aantal bedden op de site te verdubbelen. De eerste fase van het project werd voltooid en opgeleverd in 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

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5/15

- **de uitbreiding (in twee fases) 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 in 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.



Residentie Exclusiv

Twee andere sites zijn opgeleverd na het derde kwartaal van het boekjaar (zie punt 2.2.1.).

2.1.2. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van het halfjaarlijks financieel verslag¹ bevat een tabel met de lopende vastgoedprojecten. De projecten die inmiddels na 31 december 2011 zijn opgeleverd, worden vermeld in sectie 2.1.1. hierboven en 2.2.1. hierna. Eén nieuw project, m.n. de uitbreiding van het rustoord Aux Deux Parcs in Jette, is inmiddels aan de lijst van lopende vastgoedprojecten toegevoegd. Hiervoor is een budget van 1,7 miljoen € voorzien.

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 2.1.1. hierboven);
- Residentie Exclusiv (fase II, zie sectie 2.1.1. hierboven).

De opschortende voorwaarden voor de uitbreiding van het rustoord Eyckenborch in Gooik en voor de bouw van een nieuw rustoord in Wemmel werden in maart 2012 gerealiseerd. De bouwwerken van beide projecten zullen in het vierde kwartaal van het boekjaar beginnen.

¹ Zie persbericht van 14 februari 2012.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6/15

2.1.3. Financiering

Aedifica heeft op 23 januari 2012 een nieuwe kredietlijn voor 30 miljoen € met de bank KBC getekend voor een duur van 5 jaar. Dit krediet kan via voorschotten van bepaalde duur opgenomen worden.

Aedifica beschikt sedertdien over kredietlijnen voor een bedrag van 362 miljoen €. De 60 miljoen € die in juli 2012 zullen vervallen, werden reeds geherfinancierd door de bilaterale kredieten die op 24 oktober 2011 (30 miljoen €) en 23 januari 2012 (30 miljoen €) werden getekend.

2.1.4. Investeringen en desinvesteringen

Er werden tijdens het derde kwartaal van het boekjaar 2011/2012 geen nieuwe investeringen of desinvesteringen uitgevoerd.

Overigens heeft de buitengewone algemene vergadering op 21 maart 2012¹ al de punten van de agenda goedgekeurd, onder andere :

- een vereenvoudigde fusie door overneming van de op 7 september 2011 overgenomen NV ALWN²;
- een vereenvoudigde fusie door overneming van de op 7 september 2011 overgenomen NV Ter Venne²;
- een vereenvoudigde fusie door overneming van de op 5 oktober 2011 overgenomen NV Siracam³;

¹ Zie persbericht van 21 maart 2012 betreffende de punten van de agenda.

² Zie persbericht van 8 september 2011.

³ Zie persbericht van 5 oktober 2011.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7/15

2.2. Na afsluiten van het 3^{de} kwartaal

2.2.1. Oplevering van gebouwen

Na het 3^{de} kwartaal van het boekjaar 2011/2012 werd de voorlopige oplevering voor de volgende projecten toegekend :

- **het nieuwe rustoord Pont d'Amour in Dinant**; dit nieuwe rustoord, 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.



Pont d'Amour

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.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

8/15

- **de uitbreiding van het hotel Martin's Klooster in Leuven;** dit hotel werd in 2006 verworven. De uitbreiding, aanvankelijk met 58 nieuwe kamers, werd reeds in 2007 voorzien in een kaderovereenkomst gesloten met de uitbater van de site, de groep Martin's Hotels. De werken 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.



Martin's Klooster¹

2.2.2. Investeringen en desinvesteringen

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).

Aedifica heeft op 30 april 2012 een voorstel van gemengde splitsing van de naamloze vennootschap Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (afgekort SIFI LOUISE) neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel met het oog op de overdracht aan Aedifica van een terrein, eigendom van SIFI Louise, gelegen in de Louiza-wijk in Brussel, met een conventionele waarde van 0,8 miljoen €. De onderhandelingen in dit dossier zijn nog niet afgerond. Desgevallend zal een buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders worden opgeroepen om zich over dit dossier uit te spreken.

Er werd geen enkele desinvestering uitgevoerd na het derde kwartaal van het boekjaar 2011/2012.

¹ Foto: © 2012 Yvan Glavie.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

9/15

3. Omzet van het 3^{de} kwartaal

Dankzij de groei en de goede prestaties van de bestaande portefeuille is de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) aanzienlijk gestegen tot 25,2 miljoen € voor de eerste drie kwartalen van het lopende boekjaar (1 juli 2011 – 31 maart 2012). Dit betekent een stijging van 20 % in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar¹.

Daarenboven zijn de geconsolideerde huurinkomsten van de drie eerste kwartalen hoger dan de vooruitzichten².

Voor het derde kwartaal van het huidige boekjaar (1 januari 2012 – 31 maart 2012) bedraagt de geconsolideerde omzet 8,4 miljoen €, een stijging met 17% ten opzichte van de omzet van 7,2 miljoen € op 31 maart 2011.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	31 maart 2012	K1	K2	K3	31 maart 2011
Residentiële en gemengde gebouwen	1.792	1.810	1.794	5.396	1.564	1.575	1.593	4.732
Gebouwen met gemeubelde appartementen	1.359	1.444	1.238	4.041	1.199	1.274	1.357	3.830
Huisvesting voor senioren	4.016	4.350	4.441	12.807	3.158	3.175	3.346	9.679
Hotels en andere	991	1.016	999	3.006	934	934	943	2.811
Intersectoraal	<u>-25</u>	<u>-25</u>	<u>-23</u>	<u>-73</u>	<u>-19</u>	<u>-19</u>	<u>-20</u>	<u>-58</u>
Totaal	8.133	8.595	8.449	25.177	6.836	6.939	7.219	20.994
<i>Variatie</i>	19%	24%	17%	20%				

4. Vastgoedbeleggingen op 31 maart 2012

Waarde van de vastgoedportefeuille (x1.000€)	31 maart 2012	30 juni 2011
Vastgoedbeleggingen	579.355	518.101
Min: projectontwikkelingen	<u>-21.471</u>	<u>-14.315</u>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	557.884 100%	503.786 100%
Waarvan:		
Residentiële en gemengde gebouwen	134.273 24%	132.061 26%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	60.194 11%	52.213 10%
Huisvesting voor senioren	302.902 54%	260.178 52%
Hotels en andere	60.515 11%	59.334 12%

Tijdens de drie eerste kwartalen van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** van Aedifica met 54 miljoen € gestegen van 504 miljoen € tot 558 miljoen € (+11 %). Deze stijging komt voort uit de acquisities gedurende het eerste semester, de opname in de portefeuille van de voltooide projectontwikkelingen gedurende het derde kwartaal (Seniorerie La Pairelle en Residentie Exclusiv – zie punt 2.1.1. hierboven) en de variatie van de reële

¹ Bij ongewijzigde portefeuille: +2 % (residentiële of gemengde gebouwen: +2 %, gebouwen met gemeubelde appartementen: -5 %, huisvesting voor senioren: +3 %, hotels en andere: +7 %).

² Dit wil zeggen, hoger dan de geconsolideerde huurinkomsten van het kwartaal op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2011/2012 zijn opgesteld, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

10/15

waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+8 miljoen € of +1,43 % over de drie eerste kwartalen).

Op 31 maart 2012 telden de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 121 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 284.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 543 niet gemeubelde appartementen;
- 295 gemeubelde appartementen;
- 34 rustoorden met 3.223 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:
 - 24% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 11% gebouwen met gemeubelde appartementen;
- 11% hotels en andere gebouwen.

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

- 48% in Brussel;
- 36% in Vlaanderen;
- en 16% in Wallonië.

De **bezettingsgraad**¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille haalt een recordniveau van 97,9% op 31 maart 2012, identiek aan de bezettingsgraad op 31 december 2011 (30 juni 2011: 97,4 %; 31 maart 2011: 97,6 %).

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** bedraagt 80,6% voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar. Dit is lager dan de bezettingsgraad van 85,7% gerealiseerd over de eerste drie kwartalen van het vorige boekjaar en 84,3 % gerealiseerd gedurende het eerste semester van het lopende boekjaar, ingevolge een toegenomen seizoenseffect (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) dat al gemeld werd in het halfjaarlijks financieel verslag van 14 februari 2012. De eerste indicaties voor het laatste kwartaal van het boekjaar 2011/2012 wijzen echter op een normalisering boven 80 % van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementsgebouwen.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 17 jaar, wat overeenstemt met die op 31 december 2011.

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.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.

TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

11/15

5. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2012

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 39¹ en na uitbetaling van het dividend in oktober 2011², bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,52 € op 31 maart 2012 (40,61 € per aandeel op 31 december 2011).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31 maart 2012	31 december 2011	30 juni 2011
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen			
Nettoactief vóór IAS 39	41,52	40,61	38,81
Dividend betaald in oktober 2011	0,00	0,00	1,66
IAS 39 impact	<u>-4,34</u>	<u>-4,03</u>	<u>-1,82</u>
Nettoactief op basis van de reële waarde	37,18	36,58	38,65
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	7.175.730	7.175.488	7.089.195

6. 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.
- 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 17 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.

¹ De IAS 39 impact van -4,34 € per aandeel op 31 maart 2012 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die ten bedrage van 31 miljoen € in de passiva van de balans opgenomen zijn. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2011 bedraagt -18 miljoen €, waarvan -11 miljoen € rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en -7 miljoen € in de resultatenrekening.

² Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 40,47 € 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 31 december 2011 en 31 maart 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).

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

12/15

- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 362 miljoen €, waarvan slechts 60 miljoen € in 2012 vervalt (m.n. in juli), die echter reeds geherfinancierd zijn. Heden zijn de opgenomen schulden op de kredietlijnen voor 99 % ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps of caps).
- Met een schuldgraad van 49 % op 31 maart 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 (in totaal ongeveer 107 miljoen € op 31 maart 2012, waarvan 23 miljoen € het voorwerp zullen uitmaken van een uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica), 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.

7. 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 de resterende maanden van het boekjaar.

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.

Aedifica heeft het volgende begrip van de wetten van 28 december 2011 en 29 maart 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" vastgoedbevak 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.

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

13/15

- 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” (alsook 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%.

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 uitbetalende instantie 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 uitbetalende instantie 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 uitbetalende instantie automatisch de heffing van 4% aan de bron moeten inhouden en aan de schatkist moeten storten. In aangifteformulier 273C-2012 betreffende de ‘Aangifte van de bijkomende heffing op roerende inkomsten’ 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

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

14/15

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 geen zins 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 en 29 maart 2012 op de dividenden die door residentiële vastgoedbevaks worden uitgekeerd.

8. Financiële kalender

De beslissingen van de buitengewone algemene vergadering van 21 maart 2012 heeft tot de volgende financiële kalender geleid:

Financiële Kalender	
Jaarlijks persbericht 30.06.2012	4/09/2012
Jaarlijks financieel verslag 2011/2012	09/2012
Gewone algemene vergadering 2012	26/10/2012
Dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2011/2012 ("ex-date")	31/10/2012
Dividend - Registratiedatum ("record date")	2/11/2012
Dividend - Betaling van coupon	5/11/2012
Tussentijdse verklaring	14/11/2012
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2012	02/2013
Tussentijdse verklaring	05/2013

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

16 mei 2012 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

15/15

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

