

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

Naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de "Vennootschap")

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1^{ste} kwartaal 2015/2016

- **Bezettingsgraad op een recordniveau van 98,2% voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en op een niveau van 81,4% voor het gemeubelde deel**
- **Stijging van de huurinkomsten met 26% ten opzichte van 30 september 2014**
- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 1.036 miljoen € op 30 september 2015, een stijging van 31 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2015**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 7 miljoen € (+0,7%), opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar 2015/2016**
- **Schuldgraad van 37,6% op 30 september 2015**
- **2 sites werden tijdens het kwartaal aan de portefeuille toegevoegd in het segment van huisvesting voor senioren in België**
- **Aedifica heeft in september de "EPRA Gold Award" gekregen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014, en in oktober de prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie "Mid & Small Cap" van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten**



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2015

De strategie van Aedifica, die voornamelijk is gebaseerd op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in West-Europa, heeft het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die gedurende het kwartaal van 50,30 € op 30 juni 2015 gestegen is tot 53,18 € op 30 september 2015. In oktober 2015 is de beurskoers verder gestegen om einde van de maand af te sluiten op 60,99 €.

Het begin van het boekjaar 2015/2016 werd ingeluid met een reeks nieuwe investeringen, uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren. Zo werden vooreerst 2 gebouwen (het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière in de provincie Henegouwen en het assistentiewoningengebouw Senior Flandria in de provincie West-Vlaanderen) toegevoegd aan het Belgische patrimonium van de Groep, en dit enkele dagen na de kapitaalverhoging in geld van 153 miljoen € die met succes werd afgerond op 29 juni 2015. Dit kwartaal werden ook de renovatie -en/of uitbreidingswerken van de woonzorgcentra Salve in Brasschaat (provincie Antwerpen) en Pont d'Amour in Dinant (provincie Namen) opgeleverd. Begin oktober kondigde Aedifica eveneens de acquisitie door de Groep van twee rustoorden aan (Vinkenbosch in Hasselt in de provincie Limburg en Heydeveld in Opwijk in de provincie Vlaams-Brabant), evenals een principeakkoord voor de constructie van een woonzorgcentrum in Mechelen (provincie Antwerpen) en een nieuw uitbreidingsproject voor een rustoord in Duitsland (Die Rose im Kalletal in Kalletal, Noordrijn-Westfalen, dat in december 2014 werd verworven).

Tijdens het eerste kwartaal is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met een dertigtal miljoen € gestegen, om uit te komen op 1.036 miljoen € (tegenover 1.005 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor:

- de huisvesting voor senioren, het belangrijkste segment van de portefeuille, zowel qua reële waarde (72% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie) als qua huuromzet (72%);
- appartementsgebouwen (21% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie); of
- hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategisch segment zijn en die nauwelijks 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huuromzet die 14,2 miljoen € over het 1^{ste} kwartaal (tegenover 11,2 miljoen € een jaar eerder) en die ondersteund wordt door een bezettingsgraad op een record niveau van 98,2 % voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille en van 81,4 % voor de gemeubelde appartementen.

Op het einde van het 1^{ste} kwartaal presteert Aedifica beter dan de trimestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór IAS 39 en IAS 40) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2015/2016, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 (sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag). De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 37,6% op 30 september 2015 (tegenover 37,0% op 30 juni 2015).



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België en Duitsland wordt de toekomstige groei van de vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt per 30 september 2015 een gecumuleerd investeringsbudget van 150 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van vier jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen bieden.

Ten slotte worden er, zowel in België als in Duitsland, nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Acquisities en opleveringen



Project voor de bouw van een woonzorgcentrum in Mechelen

2.1.1. Acquisitie van het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière in 's-Gravenbrakel (provincie Henegouwen, België)

Op 2 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest nv) 100% van de aandelen van de vennootschap La Croix Huart nv verworven. La Croix Huart is de eigenaar van het terrein, gelegen in 's-Gravenbrakel, waarop het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière is gebouwd. Résidence de la Houssière heeft een uitstekende ligging in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van 's-Gravenbrakel, een gemeente van ca. 20.000 inwoners, gelegen op een twintigtal kilometer van Bergen. Het woonzorgcentrum telt thans 94 vergunde bedden. Het initiële gebouw, dat dateert van het einde van de jaren '90, werd in 2006 uitgebreid met een nieuwe vleugel. De site omvat eveneens een terrein van ca. 1,5 ha, wat een uitbreidingspotentieel biedt. De site wordt uitgebaat door de nv Résidence de la Houssière, een lokale speler met meer dan 20 jaar ervaring in de seniorenzorg. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De Aedifica-groep zal dit rendement realiseren op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar die met Résidence de la Houssière nv is gesloten. Deze transactie zal in twee fases worden uitgevoerd:

- Acquisitie van 100% van de aandelen van de nv La Croix Huart (op 2 juli 2015), de blote eigenaar van het terrein waarop het recht van opstal is gevestigd;
- Overdracht van de eigendom van het gebouw aan de nv La Croix Huart ingevolge van het verstrijken van het recht van opstal (op 31 december 2015).



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.2. Acquisitie van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria in Brugge (provincie West-Vlaanderen, België)

Op 9 juli 2015 heeft Aedifica 100% van de aandelen van de vennootschappen Senior Hotel Flandria nv en Patrimoniale Flandria nv verworven. Senior Hotel Flandria nv is de eigenaar van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria, gelegen te Brugge. Patrimoniale Flandria nv is de eigenaar van het terrein waarop het assistentiewoningengebouw is gelegen. Het assistentiewoningengebouw Senior Flandria heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge, de hoofdplaats van de provincie West-Vlaanderen, die ca. 117.000 inwoners telt. Het gebouw, dat dateert van 1991, telt thans 108 appartementen met één slaapkamer en gemeenschappelijke ruimten (globale oppervlakte van ca. 6.500 m²). Het gebouw verkeert in zeer goede staat van onderhoud en maakte reeds het voorwerp uit van een renovatieprogramma (o.a. inzake de badkamers). Het is een “erkend serviceflatgebouw” bestemd voor de huisvesting van senioren waar naast de huisvesting op zich tevens diverse faciliteiten (conciërge, beveiliging, oproepsysteem, restaurant, fitness, bar, ...), diensten (animatie, kapper, klusjesdienst, poetsdienst) en zorg (kinesithérapie, verzorging, thuisverpleging) beschikbaar zijn. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de bvba Happy Old People (gecontroleerd door de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnhuurovereenkomst waarvan de resterende duur ca. 20 jaar is. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%.

2.1.3. Kaderovereenkomst voor de bouw van een woonzorgcentrum in Mechelen (provincie Antwerpen, België)

Op 29 september 2015 heeft Aedifica de ondertekening van een kaderovereenkomst gemeld voor de bouw van een woonzorgcentrum. De site voor het project heeft een goede ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Mechelen, een stad die ca. 84.000 inwoners telt. De wijk waarin het project is gelegen, zal het voorwerp uitmaken van een herontwikkeling die tegen 2025 voltooid zal zijn. Het project, waarvoor zo spoedig mogelijk een stedenbouwkundige vergunning zal worden aangevraagd, bestaat uit de bouw van een nieuw woonzorgcentrum dat 128 eenheden zal tellen (100 bedden en 28 assistentiewoningen). De werken zullen in principe in het derde kwartaal van 2016 aanvangen. De voorlopige oplevering van de werken wordt verwacht in het derde kwartaal van 2018. Vanaf de voorlopige oplevering zal Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest nv) 100% van de aandelen verwerven van de vennootschap die de site in bezit heeft. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 17 miljoen €. Het woonzorgcentrum zal worden uitgebaat door de vzw Het Spreeuwenhof (een entiteit van de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement zal ca. 6% bedragen. Deze kaderovereenkomst is onderworpen aan opschortende voorwaarden zoals het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.4. Acquisitie van het woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (provincie Limburg, België)

Op 1 oktober 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest nv) 100% van de aandelen van de vennootschap Vinkenbosch nv verworven. Vinkenbosch nv is de eigenaar van het woonzorgcentrum Vinkenbosch dat een uitstekende ligging heeft in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Kermt, deelgemeente van de stad Hasselt. Deze stad, hoofdplaats van de provincie Limburg, telt ca. 75.000 inwoners. De site omvat een bestaand gebouw en een onbebouwd terrein. Het bestaande gebouw, dat gedeeltelijk dateert van de jaren '90, telt thans 59 erkende bedden. Een ontwikkelingsproject is gepland met het oog op (i) de constructie van een nieuw woonzorgcentrum op het onbebouwde terrein en (ii) de renovatie van het bestaande gebouw. Na uitvoering van dit project zal de totale capaciteit van de site 100 eenheden bedragen (80 eenheden in het woonzorgcentrum en 20 assistentiewoningen in het bestaande gebouw). Het investeringsbudget voor het project bedraagt ca. 12 miljoen €. De oplevering van de nieuwbouw wordt verwacht voor eind 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van de bestaande site (inclusief terrein) bedraagt ca. 4 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de vzw Vinkenbosch (groep Senior Living Group) op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. Na de uitvoering van het hoger vermelde project zal de totale investering dus ca. 16 miljoen € bedragen.

2.1.5. Nieuw uitbreidingsproject voor het rustoord Die Rose im Kalletal in Kalletal (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)

Op 1 oktober heeft Aedifica een nieuw uitbreidingsproject aangekondigd voor het rustoord Die Rose im Kalletal, eigendom van Aedifica (via Aedifica Luxemburg I SARL) sinds 16 december 2014. Het project bestaat uit de constructie van een nieuwbouw van 28 bedden voor dementerende patiënten. Deze uitbreiding zal de totale capaciteit van de site op 96 bedden brengen. Het investeringsbedrag voor het project bedraagt minder dan 3 miljoen € en zal een initieel brutohuurrendement van meer dan 6 % opleveren, op basis van een double net langetermijnovereenkomst. De uitbreiding, waarvan de oplevering voor eind 2015 wordt verwacht, zal in de loop van de eerste helft van 2016 in de portefeuille worden opgenomen. Aedifica verkrijgt een 10-jarige triple net-garantie inzake het onderhoud van het gebouw. De overeenkomst die inzake deze uitbreiding werd gesloten, is nog onderworpen aan de in Duitsland voor dergelijke transactie gebruikelijke voorwaarden.

2.1.6. Acquisitie van het woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk (provincie Vlaams-Brabant, België)

Op 2 oktober 2015 heeft Aedifica het woonzorgcentrum Heydeveld verworven. Het woonzorgcentrum Heydeveld heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Opwijk. Het gebouw, dat dateert van 2005, telt thans 75 erkende bedden. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel. De operatie is uitgevoerd via:

- de inbreng in natura van het terrein waarop het gebouw is gelegen en van de blote eigendom van het gebouw;
- en de acquisitie (door Aedifica nv en haar dochteronderneming Aedifica Invest nv) van 100% van de aandelen van Heydeveld bvba, vruchtgebruiker van het gebouw.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De transactie werd deels gefinancierd door de uitgifte van 19.856 nieuwe Aedifica-aandelen voor een waarde van 1 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze geven sinds 2 oktober 2015 recht op een dividend en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthekting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2015/2016 die in principe zal plaatsvinden op 2 november 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van de gehele site bedraagt ca. 9 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de vzw Heydeveld op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De vzw Heydeveld is een lokale speler met meer dan 10 jaar ervaring in de seniorenzorg.

2.2. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

2.2.1. Ingebruikname van de laatste fase van de renovatie- en uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum Salve in Brasschaat (provincie Antwerpen, België)

De uitbreidings- en renovatiewerken voor het woonzorgcentrum Salve in Brasschaat werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2015/2016.

2.2.2. Ingebruikname van de uitbreiding van het rustoord Pont d'Amour in Dinant (provincie Namen, België)

De uitbreidingswerken voor het woonzorgcentrum Pont d'Amour werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2015/2016. De site heeft nu een capaciteit van 150 residenten, tegenover 74 vóór de werken.

2.3. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Helianthus (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Melle, Oost-Vlaanderen, België);
- Marie-Louise (renovatie en omvorming naar assistentiewoningen in Wemmel, Vlaams-Brabant, België);
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert, Waals-Brabant, België);
- Op Haanven (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal, Antwerpen, België);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Leopoldspark (bouw van een woonzorgcentrum in Leopoldsburg, Limburg, België);
- Oase Aarschot Poortvelden (bouw van een woonzorgcentrum in Aarschot, Vlaams-Brabant, België);
- Oase Glabbeek (bouw van een woonzorgcentrum in Glabbeek, Vlaams-Brabant, België).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.4. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2015/2016:

- verval eind oktober van een kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door ING;
- verlenging in november van de kredietlijn van 25 miljoen € verstrekt door de Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") waardoor de vervaldatum verandert van juni 2016 in juli 2018.

Rekening houdend met die twee hierboven vermelde elementen, zien de vervaldatum van de kredietlijnen van Aedifica eruit als volgt (in miljoen €):

- 2015/2016 :	30
- 2016/2017 :	150
- 2017/2018 :	92
- 2018/2019 :	127
- 2019/2020 :	80
- 2020/2021 :	2
- 2021/2022 :	25
- > 2022/2023 :	<u>14</u>
	520



TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Omzet van het 1^{ste} kwartaal 2015/2016

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) stijgt en bedraagt 14,2 miljoen € voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar, hetzij +26% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. Deze geconsolideerde omzet is beduidend hoger dan het budget (d.w.z. de trimestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2015/2016, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015), dankzij de twee acquisities van juli 2015 die niet gebudgetteerd waren en de goede prestatie van de appartementsgebouwen.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2015	30 september 2014	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	10.197	7.313	+0,6%	+39,4%
Appartementsgebouwen	3.008	2.924	+2,9%	+2,9%
Hotels en andere	997	1.000	-0,3%	-0,3%
Intersectoraal	-30	-26		
Totaal	14.172	11.211	+1,1%	+26,4%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+39,4% of +0,6% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat meer dan 72% van de omzet genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen stijgen met 2,9%, terwijl die van de 'hotels en andere' thans stabiel zijn.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Patrimonium op 30 september 2015

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** (met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop, die minder dan 2 miljoen € vertegenwoordigen) van Aedifica met 35 miljoen € gestegen van 983 miljoen € tot 1.018 miljoen € (hetzij 1.036 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen en van de activa bestemd voor verkoop). Deze stijging (+4%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities gerealiseerd tijdens het eerste kwartaal (zie sectie 2.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.2 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+7,0 miljoen € of +0,7% over het eerste kwartaal). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +5,8 miljoen €, hetzij +0,8%;
- appartementsgebouwen: +1,0 miljoen €, hetzij +0,5%;
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +0,2%.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 155 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 496.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 70 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 6.769 bewoners;
- 865 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in reële waarde):

- 72% huisvesting voor senioren;
- 21% appartementsgebouwen;
- 7% hotels en andere gebouwen.

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

- 88% in België waarvan:
 - 46% in Vlaanderen;
 - 29% in Brussel;
 - en 13% in Wallonië.
- 12% in Duitsland.

De **bezettingsgraad¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 93% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) haalt een recordniveau van 98,2% op 30 september 2015 (iets hoger dan die op 30 juni 2015, 97,9%).

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

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** (dat nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 81,4% over het kwartaal. Dit is hoger dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste kwartaal van het vorige boekjaar (71,3%).

De **globale bezettingsgraad**² van de portefeuille bedraagt 98% op 30 september 2015.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, wat gelijk is aan die op 30 juni 2015. Volgens de “Belgian RREC Overview” (die op 1 oktober 2015 door Bank Degroef uitgegeven is) staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (zoals erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

² Berekend volgens de EPRA-methodologie.



TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Brutorendement per activiteitensector

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per activiteitensector**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die wat de gemeubelde appartementen betreft met de goodwill en de boekwaarde van de meubelen verhoogd wordt.

30 september 2015						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ***	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	729.674	215.884	72.822	1.018.380	17.313	1.035.693
Jaarlijkse contractuele huurgelden	42.732	12.199 *	4.559	59.490	-	59.490
Brutorendement (%)**	5,9%	5,6%	6,3%	5,8%	-	-

30 juni 2015						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ***	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	696.272	214.461	72.696	983.429	21.734	1.005.163
Jaarlijkse contractuele huurgelden	41.038	11.866 *	4.538	57.442	-	57.442
Brutorendement (%)**	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

30 september 2014						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ***	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	530.267	210.340	73.387	813.994	23.831	837.825
Jaarlijkse contractuele huurgelden	31.481	11.639 *	4.574	47.694	-	47.694
Brutorendement (%)**	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

* De bedragen m.b.t. de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van de periode, 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 doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant (dit geldt eveneens voor de hotels). In Duitsland is de nettorendement doorgaans lager dan de brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).

*** Inclusief de activa bestemd voor verkoop.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2015

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

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm³ bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 46,34 € op 30 september 2015 (45,29 € per aandeel op 30 juni 2015).

Nettoactiva per aandeel (in €)	30 september 2015	30 juni 2015
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactiva vóór IAS 39	46,34	45,29
IAS 39-impact	-2,86	-2,70
Nettoactiva	43,48	42,59
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.045.931	14.045.931

Om het nettoactief te vergelijken met de beurskoers, moet rekening worden gehouden met de onthechting van coupon nr. 14 die plaatsvond op 10 juni 2015 in het kader van de kapitaalverhoging van 29 juni 2015. Rekening houdend met dit laatste element, kan het nettoactief per aandeel worden geschat op een aangepast bedrag van 41,92 € na IAS 39-impact of van 44,78 € vóór IAS 39-impact.

7. 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 Groep.

In het huidige economische klimaat zijn de **voornaamste troeven** van Aedifica de volgende:

- De strategische focus van de Vennootschap op het segment van de huisvesting voor senioren in West-Europa in combinatie met de diversificatie van haar investeringen zowel binnen het segment van de huisvesting voor senioren als in het segment van appartementsgebouwen in de grote steden in België, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels zijn het meest conjunctuurgevoelig.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.

³ De IAS 39-impact van -2,86 € per aandeel op 30 september 2015 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die negatief is ten bedrage van 40 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is (in het eigen vermogen).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- De investeringen in appartementen bieden Aedifica een meerwaardepotentieel.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 520 miljoen €, waarvan slechts 30 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2015/2016. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen nagenoeg volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 37,6% op 30 juni 2015 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap sinds jarenlang. 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 september 2015 op ongeveer 150 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 134 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van vier jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

De dividendvooruitzichten blijven voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015, onveranderd op 2,05 € bruto per aandeel, hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2014/2015.

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Belgian RREC Overview” (op 1 oktober 2015 gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 4^{de} grootste GVV op het vlak van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4^{de} plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 820 k€ over de laatste twaalf maanden.

Bovendien is Aedifica tussen 31 december 2006 en 31 december 2014 opgeklommen van de 36^{ste} tot de 8^{ste} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België gepubliceerd in het “Investors Directory 2015”, uitgegeven door Expertise bvba in januari 2015.

Op 9 september 2015 won Aedifica eveneens de “EPRA Gold Award” voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Aedifica sluit zo aan bij de kopgroep van de 106 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Op de 55^{ste} uitreiking van de Prijs voor de beste financiële communicatie, die plaatsvond op 12 oktober 2015, heeft de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (BVFA/ABAF) aan Aedifica de prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie “Mid & Small Cap” toegekend. Deze categorie omvat 34 bedrijven uit alle sectoren. 92 analisten beoordeelden de vennootschappen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 3 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2015/2016.

Ter herinnering, er bestaat een risico (waarvan sinds 4 augustus 2015 melding wordt gemaakt in de pers) op een verhoging van de roerende voorheffing (die van 15% naar 27% opgetrokken zou worden) voor de dividenden die in 2016 en de daaropvolgende jaren zullen worden uitgekeerd, in het kader van de belastinghervorming (meestal "tax shift" genoemd in de pers) die thans uitgewerkt wordt door de regering. De mogelijke afschaffing van de vermindering van de roerende voorheffing tot 15% voor de residentiële GVV's zal daarentegen een opportuniteit bieden aan Aedifica, vermits het scala van potentiële toekomstige investeringen breder zou worden.

10. Corporate governance

10.1. Hernieuwing van een mandaat

De gewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2018) de hernieuwing goed van het mandaat als uitvoerend bestuurder van de heer Stefaan Gielens.

10.2. Benoeming van drie nieuwe bestuurders

De gewone algemene vergadering keurde eveneens met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2018) drie nieuwe benoemingen van bestuurders goed, namelijk mevrouw Katrien Kesteloot als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder, mevrouw Elisabeth May-Roberti als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder en de heer Serge Wibaut als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder.

10.3. Aftredende bestuurders

De raad van bestuur wil de aftredende bestuurders opnieuw hartelijk bedanken, met name mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard (permanent vertegenwoordiger van RE-Invest NV), de heer Pierre Iserbyt (permanent vertegenwoordiger van Serdiser Comm. VA) en mevrouw Hilde Laga voor hun toewijding.



TUSSENTIJDSE VERKLARING **Gereguleerde informatie**

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

10.4. Comités

Ten gevolge van de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur werd de samenstelling van de comités als volgt aangepast:

a) Het auditcomité bestaat nu uit de volgende leden:

- Mevrouw Adeline Simont
Voorzitter van het comité
Bestuurder
- Mevrouw Katrien Kesteloot
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Serge Wibaut
Onafhankelijk bestuurder

Het corporate governance charter van Aedifica bepaalt dat het auditcomité wordt voorgezeten door een onafhankelijk bestuurder. Om de continuïteit te waarborgen, wenste de raad van bestuur echter dat Mevrouw Adeline Simont, lid van het auditcomité sinds de oprichting ervan in 2006, tijdelijk het voorzitterschap van het comité waarneemt aangezien de twee andere leden nieuwe bestuurders zijn.

b) Het benoemings- en bezoldigingscomit  bestaat nu uit de volgende leden:

- Mevrouw Adeline Simont
Voorzitter van het comité
Bestuurder
- Mevrouw Elisabeth May-Roberti
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Jean Franken
Onafhankelijk bestuurder

c) Het investeringscomit  bestaat nu uit de volgende leden:

- De heer Jean Franken
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
- Mevrouw Sophie Maes
Onafhankelijk bestuurder
- De heer Olivier Lippens
Bestuurder
- De heer Stefaan Gielens
Gedelegeerd bestuurder – Lid van het directiecomité – CEO
- De heer Jean Kotarakos
Bestuurder – Lid van het directiecomité – CFO



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

11. Financiële kalender⁴

Financiële kalender	
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2015	23/02/2016
Tussentijdse verklaring 31.03.2016	18/05/2016
Jaarlijks persbericht 30.06.2016	5/09/2016
Jaarlijks financieel verslag 2015/2016	23/09/2016
Gewone algemene vergadering 2016	28/10/2016
Dividend - Coupon m.b.t. het boekjaar 2015/2016 ("ex-date")	2/11/2016

⁴ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

Bijlage I: Investerings sinds de kapitaalverhoging van juni 2015

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Totaal
Résidence de la Houssière	België	10	-	10
Senior Flandria	België	10	-	10
Mechelen	België	-	17	17
Kalletal (uitbreiding)	Duitsland	-	3	3
Vinkenbosch	België	4	12	16
Heydeveld	België	9	-	9
Totaal op 5 oktober 2015		33	32	65



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlage II: Projecten en renovaties in uitvoering op 30 september 2015 (in miljoen €)⁵

Projecten en renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv.-bedrag	Uitgevoerd op 30 september 2015	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
I. Lopende projecten						
Diversen	Diversen	2	2	0	2015/2016	Renovatie van 2 residentiële gebouwen
't Hoge	Kortrijk	2	0	2	2015/2016	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Helianthus	Melle	4	1	3	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Marie-Louise	Wemmel	4	2	2	2015/2016	Renovatie en omvorming naar assistentiewoningen
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Bouw van een rustoord
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	4	6	2016/2017	Bouw van een rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	4	1	4	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Air du Temps	Chênee	7	0	7	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Résidence du Lac	Brussel	5	0	5	2017/2018	Bouw van een appartementsgebouw
De Stichel	Vilvoorde	4	0	4	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
III. Grondreserves en andere						
Terrein Bois de la Pierre	Waver	2	2	0	-	
Résidence La Houssière	Braine-le-Comte	2	2	0	-	
Platanes	Brussel	0	0	0	-	
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Leopoldspark	Leopoldsborg	20	0	20	2015/2016	Bouw van een nieuw rustoord
Die Rose im Kalletal	Kalletal	3	0	3	2015/2016	Bouw van een nieuw rustoord
Oase projecten	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016-2017	Bouw van 2 nieuwe rustoorden
Mechelen	Mechelen	17	0	17	2018/2019	Bouw van een nieuw rustoord
Totaal		150	16	134		
Variatie van de reële waarde		-	1	-		
Bedrag op de balans			17			

⁵ Na de rapporteringsdatum van 30 september 2015 werd nog een nieuw project aan deze lijst van projecten en renovaties toegevoegd: Vinkenbosch voor ongeveer 12 miljoen € (zie persbericht van 1 oktober 2015).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

17 november 2015 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die gespecialiseerd is in residentieel vastgoed. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 1 miljard € rond de volgende assen opgebouwd:

- huisvesting voor senioren in België en Duitsland;
- appartementsgebouwen in de voornaamste Belgische steden.

Aedifica is sinds 2006 op de continumarkt van Euronext Brussels genoteerd onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BE (Reuters).

De marktkapitalisatie bedroeg 856 miljoen € op 30 oktober 2015.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

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 mrics
Chief Executive Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be

