

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag 2010/2011

I. Tussentijds jaarverslag

- Bezettingsgraad op een recordniveau van 97,4% voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en genormaliseerd op een niveau van 83,3% voor het gemeubelde deel van de portefeuille
- Huurinkomsten, exploitatiemarge, resultaat vóór IAS 39¹ en IAS 40² en nettoresultaat hoger dan de vooruitzichten³
- 1,34% positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 453 miljoen €, een stijging van 18 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2010
- Aedifica was in 2010⁴ de meest actieve bevak op het vlak van investeringen in België
- Kapitaalverhoging van 67 miljoen € succesvol⁵ afgesloten op 15 oktober 2010, wat de beurskapitalisatie op ongeveer 300 miljoen € brengt, en de schuldgraad op 41%
- Hernieuwing en verlenging van de kredietlijnen succesvol afgerond tijdens de zomer van 2010
- Dividendverwachting blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,63 € bruto per aandeel)⁶

Aedifica heeft op operationeel vlak een zeer goed eerste semester 2010/2011 gekend. De bezettingsgraad voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille bereikt een record van 97,4%, en is hoger dan het niveau op 30 juni en op 30 september 2010. De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille (83,3%) bevestigt het herstel van deze markt. De huurinkomsten (2010: 13,8 miljoen €; 2009: 11,2 miljoen €), de exploitatiemarge (2010: 75%; 2009: 72%), het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (2010: 5,6 miljoen €; 4,3 miljoen €) en het nettoresultaat (2010: 14,5 miljoen €; 2009: 0,6 miljoen €) liggen voor het eerste semester van het boekjaar 2010/2011 hoger dan de vooruitzichten³ en dan de vergelijkbare gegevens van het eerste semester van het vorige boekjaar.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (453 miljoen €) is met 18 miljoen € gestegen ten opzichte van 30 juni 2010. Deze stijging is te danken aan een eerste acquisitie volgend op de kapitaalverhoging van oktober 2011, de lopende projectontwikkelingen en aan de waardestijging van de vastgoedbeleggingen.

Aedifica werd erkend als meest actieve bevak in België in 2010⁴; de financiële middelen die werden opgehaald met de hernieuwing en de verlenging van de bancaire kredietlijnen tijdens de zomer, en met de kapitaalverhoging van oktober 2010 zouden het voor de bevak (die van een schuldgraad van 41% geniet) mogelijk moeten maken om haar groei verder te zetten. Momenteel worden er meerdere investeringsdossiers in de sector van de huisvesting voor senioren bestudeerd.

De dividendverwachting voor het lopende boekjaar blijft onveranderd op 1,63 € bruto per aandeel.

¹ Dwz zonder de variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten.

² Dwz zonder de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

³ Dit zijn de semestriële vooruitzichten op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011 berekend zijn die gepubliceerd zijn in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van oktober 2010.

⁴ "Most active player in 2010" volgens het "Investors Directory 2011", in januari 2011 uitgegeven door Expertise Immo Media.

⁵ Zie persbericht van 11 oktober 2010.

⁶ Zie sectie 5 hieronder.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Inleiding

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;
- gebouwen met gemeubelde appartementen;
- huisvesting voor senioren;
- hotels.

Aedifica is genoteerd op de continuummarkt van Euronext Brussels. Overeenkomstig de geldende fiscale wetgeving zijn de dividenden die ze uitbetaalt vrij van roerende voorheffing. Aedifica sluit haar boekjaar af op 30 juni.

Dit tussentijds jaarverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2010, dat opgenomen is in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hierin besproken. De definities van de in dit halfjaarlijks financieel verslag gebruikte technische termen zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarlijks financieel verslag 2009/2010.

2. Patrimonium op 31 december 2010

Tijdens het eerste semester is de waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica gestegen met 18 miljoen €, zodat hun reële waarde toegenomen is van 435 miljoen € tot 453 miljoen €. Deze stijging is te danken aan de eerste acquisitie (zie sectie 3.1.2 hieronder) na de kapitaalverhoging van oktober 2011, aan de lopende projectontwikkelingen en aan de waardestijging van de vastgoedbeleggingen (zie sectie 4.1 hieronder) die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt.

Op 31 december 2010 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 111 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 232.107 m², voornamelijk bestaande uit:

- 466 niet gemeubelde appartementen;
- 272 gemeubelde appartementen;
- 27 rustoorden met 2.599 rustoordbedden en 1 serviceflatgebouw met 20 appartementen;
- en 6 hotels met 457 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde) :

- 49% huisvesting voor senioren;
- 38% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
 - 26% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 12% gebouwen met gemeubelde appartementen.
- 13% hotels en andere gebouwen.

¹ Of nog, de investeringswaarde is verhoogd van 447 miljoen € naar 465 miljoen €.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

- 53% in Brussel;
- 29% in Vlaanderen;
- en 18% in Wallonië.

De bezettingsgraad¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille heeft op 31 december 2010 een record bereikt op 97,4% (30 september 2010: 96,0%; 30 juni 2010: 96,9%; 31 december 2009 : 96,6%). De bezettingsgraad van 83,3% over het eerste semester (30 juni 2010: 79,3%; 31 december 2009: 79,2%) voor het gemeubelde deel van de portefeuille, bevestigt de heropleving die sinds de lente van 2010 op deze markt waargenomen wordt. De bezettingsgraden voor dit segment bevonden zich namelijk boven de 80% over de laatste drie kwartalen.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille blijft zeer hoog, m.n. 17 jaar, wat overeenstemt met die op 30 juni 2010.

Patrimonium (x1.000€)	Residentieel en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	31 december 2010				Project- ontwikkelingen	Vastgoed- beleggingen
			Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoed- beleggingen in exploitatie			
Reële waarde	114.457	51.636	218.443	58.817	443.353		9.152	452.505
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.434	5.054 *	13.202	3.741	28.431		-	-
Brutorendement (%)**	5,6%	9,2%	6,0%	6,4%	6,4%		-	-
Patrimonium (x1.000€)	Residentieel en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	31 december 2009				Project- ontwikkelingen	Vastgoed- beleggingen
			Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoed- beleggingen in exploitatie			
Reële waarde	112.680	45.216	162.523	33.674	354.093		5.863	359.956
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.429	4.471 *	9.911	2.351	23.162		-	-
Brutorendement (%)**	5,7%	9,2%	6,1%	7,0%	6,5%		-	-

* De bedragen m.b.t. de gebouwen en met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van 1/07 tot 31/12, geannuleerd en uitgezonderd BTW.

** Op basis van de reële waarde (w.a. 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 bruto rendement gelijk aan het netto rendement. De exploitatiekosten, de onderhoudskosten en het risico van huurderij worden namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

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 tijdens het eerste semester. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Investerings

3.1. Tijdens het eerste semester

3.1.1. Financiering

- Ter herinnering (zie jaarlijks financieel verslag 2009/2010), de bevak heeft deze zomer met succes de hernieuwing en de verlenging van haar kredietlijnen, die in de lente van start was gegaan, afgerond. De nieuwe kredietlijnen bedragen 270 miljoen € en lopen tot augustus 2013, met een eerste vervaldatum voor 60 miljoen € in juli 2012.
- Op 23 september 2010 is Aedifica gestart met een kapitaalverhoging in contanten met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 67 miljoen €. De hoofddrengen voor deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeistrategie van de bevak verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van circa 50 tot 55% te handhaven. De bevak heeft 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel. Deze prijs vertegenwoordigt een discount van 17% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel op Euronext Brussels op 17 september 2010 (die 42,25 € bedroeg), gecorrigeerd voor de onthechting van de coupons 5 en 6, hetzij 40,10 €. Tijdens de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht is het recht verhandeld aan slotkoersen tussen 0,85 € en 2,10 €. Tijdens deze inschrijvingsperiode van 15 dagen die op 7 oktober 2010 werd afgesloten, werd op 85% van de voor inschrijving aangeboden aandelen ingeschreven. De voorkeurrechten die tijdens de inschrijvingsperiode niet uitgeoefend waren, zijn op 11 oktober 2010 in de vorm van scrips aan institutionele beleggers van goede kwaliteit verkocht in het kader van een versnelde private plaatsing. Het bedrag dat is toegekomen aan de houders van niet uitgeoefende voorkeurrechten bedroeg 0,70 € per scrip. Op 15 oktober 2010 heeft de raad van bestuur van Aedifica de kapitaalverhoging voor een bedrag van 67.346.202 € (inclusief uitgiftepremie) uitgevoerd. Bij sluiting van de beurs op 11 februari 2011 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap 297 miljoen €.

3.1.2. Acquisities

- Op 22 december 2010 heeft Aedifica 4 van de 16 appartementen van het gebouw Ring in Antwerpen (Plantin-Moretuslei 107-115) waarvan ze nog geen eigenaar was, verworven. De totale aanschaffingswaarde van deze 4 appartementen bedroeg 0,3 miljoen €¹. Aedifica is sindsdien eigenaar van 86 van de 98 appartementen van dit gebouw.
- Op 30 december 2010² heeft Aedifica het gebouw en het terrein van het rustoord "Buitenhof" in de provincie Antwerpen verworven. Het woonzorgcentrum "Buitenhof", met een capaciteit van 80 vergunde bedden, is gelegen in een groene omgeving in Brasschaat³, vlakbij de zorgcampus "De Mick" (ziekenhuis, woonzorgcentrum, tehuis voor gehandicapten), en is vlot bereikbaar via de E19. Het gebouw werd in twee fases opgericht in 2005 en 2008, en heeft een oppervlakte

¹ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 21 december 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

² Zie persbericht van 30 december 2010.

³ Papestraat 24, 2930 Brasschaat.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van 4.386 m². De aanschaffingswaarde van het gebouw bedroeg 8,4 miljoen €¹. Deze acquisitie is op 30 december 2010 gerealiseerd door de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap "Altigoon NV", en werd volledig gefinancierd door de lopende kredietlijnen van de bevak. De VZW "Buitenhof" (waarvan de Heer Kurt Stabel afgevaardigd bestuurder is) zet de exploitatie van het rustoord verder. De Heer Kurt Stabel beschikt over bijna 20 jaar ervaring in de sector van de huisvesting voor senioren, onder meer als beheerder van rustoorden, bestuurder van het FOS (Federatie Onafhankelijke Seniorenzorg) en als adviseur. De Heer Kurt Stabel is tevens lid van de Strategische Adviesraad Welzijn Vlaanderen, en is actief binnen de Federatie Palliatieve Zorg Vlaanderen. Het gebouw wordt ter beschikking gesteld van de VZW "Buitenhof" via een triple net erfpachtovereenkomst met een duur van 27 jaar. Het verwachte initiële triple net huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6%.



Buitenhof (Brasschaat)

3.1.3. Oplevering van gebouwen

Ter herinnering, zoals vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010, heeft de voorlopige oplevering van de uitbreiding van het rustoord Mélopée in Sint-Jans-Molenbeek op 9 juli 2010 plaatsgevonden.

Verder werd de eerste fase van de renovatie van het gebouw Hoogstraat in Brussel in september 2010 opgeleverd.

¹ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 30 november 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tenslotte heeft de voorlopige oplevering van de gebouwen Livorno 14 en Livorno 20-22 in verschillende fases tussen oktober en december 2010 plaatsgevonden. Het betreft de verbouwing van vroegere kantoorgebouwen van de CBFA, die Aedifica in 2007 verworven heeft, tot 18 (gemeubelde) appartementen. Aedifica beschikt nu in de Livornostraat in Brussel over een complex van 5 gebouwen met gemeubelde appartementen (met in totaal 34 eenheden). De commercialisering van deze gebouwen is zeer goed gestart en loopt vóór op de vooruitzichten.



Complex Livorno (Brussel)



Hoogstraat (Brussel)

3.1.4. Lopende vastgoedprojecten

Ter herinnering, zoals vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010 werd de stedenbouwkundige vergunning voor het project Citadelle de Dinant (bouw van een nieuw rustoord in Dinant) op 23 juli 2010 verkregen.

In de loop van het semester zijn de werken van start gegaan voor de uitbreiding van Seniorerie La Pairelle (een rustoord in Wépion/Namen).

Darenboven vorderen de werken voor volgende projecten:

- Klooster Hotel (uitbreiding van het hotel in Leuven);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Residence Exclusiv (uitbreiding van een rustoord in Evere).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De volgende projecten zouden vóór het einde van het boekjaar 2010/2011 moeten opgeleverd worden:

- Gaerveld (rustoord in Hasselt);
- Media Gardens (appartementengebouw in Schaarbeek).

Details over deze lopende projecten worden in sectie 1.2 van het vastgoedverslag gegeven.



Gaerveld (Hasselt)



Media Gardens (Schaarbeek)

3.2. Na afsluiten van het eerste semester

Er werd geen enkele investering of desinvestering uitgevoerd na de sluitingsdatum van 31 december 2010.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen

In overeenstemming met de norm IAS 34 zijn de verkorte financiële overzichten op bladzijde 34 van dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit tussentijds jaarverslag worden de financiële overzichten in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd.

4.1. Geconsolideerde resultaten¹

Resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2010	31 december 2009
Huurinkomsten	13.775	11.240
Met verhuur verbonden kosten	2	-79
Nettohuurresultaat	13.777	11.161
Operationele kosten*	-3.413	-3.087
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	10.364	8.074
Exploitiemarge** %	75%	72%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-4.699	-3.738
Belastingen	-38	-27
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	5.627	4.309
Noemer***	6.459.990	4.641.529
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	0,87	0,93
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	5.627	4.309
IAS 40 impact ****	5.868	-2.630
IAS 39 impact *****	3.044	-1.088
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	14.539	591
Noemer (IAS 33)	5.880.215	4.578.201
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,47	0,13

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

*** Berekend op basis van het aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar.

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

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

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar heeft Aedifica een geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) van 13,8 miljoen € gerealiseerd. Dit is hoger dan de vooruitzichten² en betekent een stijging met 23% in vergelijking met 31 december 2009. Deze evolutie is vooral te danken aan het segment van de gemeubelde appartementen (+0,5 miljoen €), het

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2010 tot 31 december 2010. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaats vonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

² Dit zijn de semestriële vooruitzichten op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011 berekend zijn die gepubliceerd zijn in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van oktober 2010,.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

segment van de huisvesting voor senioren (+1,4 miljoen €) en het segment van de hotels en andere gebouwen (+0,7 miljoen €), voornamelijk als gevolg van de acquisities die in deze sectoren gerealiseerd werden. Het segment van de residentiële en gemengde gebouwen is over het algemeen stabiel gebleven.

Na aftrek van de met verhuur verbonden kosten bedraagt het **nettohuurresultaat** 13,8 miljoen € (+23% ten opzichte van 31 december 2009).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 13,2 miljoen € (op 31 december 2009 : 10,6 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 11,8 miljoen € (op 31 december 2009 : 9,3 miljoen €). Dit betekent een operationele marge¹ van 85% (op 31 december 2009 : 83%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 1,4 miljoen € (op 31 december 2009 : 1,3 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, is het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 28% gestegen tot 10,4 miljoen € (hetgeen een **exploitatie** van 75% betekent, ten opzichte van 72% op 31 december 2009). Dit resultaat is hoger dan de vooruitzichten².

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

Sectorale informatie (x1.000€)	31 december 2010					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemuubde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	3.139	2.473	6.333	1.868	-38	13.775
Nettohuurresultaat	3.143	2.471	6.333	1.868	-38	13.777
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2.385	1.261	6.333	1.836	-1.451	10.364

31 december 2009						
Sectorale informatie (x1.000€)	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemuubde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	3.126	1.997	4.973	1.182	-38	11.240
Nettohuurresultaat	3.064	1.984	4.973	1.178	-38	11.161
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2.271	918	4.973	1.161	-1.249	8.074

Rekening houdende met de netto-interestkosten van 2,5 miljoen € (werkelijke kasstroom) die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de reële interestlasten van de bevak 4,7 miljoen € (31 december 2009 : 3,9 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,4% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is stabiel ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het eerste semester van het boekjaar 2009/2010 (4,4%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten

¹ Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het netto-huurresultaat.

² Dit zijn, de semestriële vooruitzichten die gepubliceerd zijn in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van oktober 2010, op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011 berekend zijn.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 4,7 miljoen € (op 31 december 2009 : 4,7 miljoen €), zeer licht onder de vooruitzichten¹.

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 38 k€; 31 december 2009 : 27 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 5,6 miljoen € voor dit semester (31 december 2009 : 4,3 miljoen €), hetzij 0,87 € per aandeel (31 december 2009 : 0,93 € per aandeel), berekend op basis van het verwacht aantal dividendrechten op het einde van het boekjaar. De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwaterings-effect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010. Het resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is hoger dan de vooruitzichten².

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

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**³ +1,34%, of +5,8 miljoen € (31 december 2009: -2,0 miljoen €). De stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt dus gedurende vier opeenvolgende kwartalen vastgesteld. Een variatie van de reële waarde van +23 k€ werd opgenomen voor de projectontwikkelingen (-0,6 miljoen € over dezelfde periode van het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen vertegenwoordigt een stijging van 5,9 miljoen €.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") voorzien waarbij op lange termijn⁴ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (*interest rate swaps* of "IRS" die op de balans staan voor een reële waarde van 7 miljoen € in de passiva) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (*multi-callable interest rate swaps* of "multi-callable IRS" die op de passiva van de balans staan voor een reële waarde van 10 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de passieve reële waarde van de "IRS" en de "multi-callable IRS" bedraagt 17 miljoen €. Dit wordt vermeld op lijn I.C. van de passiefzijde van de

¹ Dit zijn de semestriële vooruitzichten op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011 berekend zijn die gepubliceerd zijn in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van oktober 2010.

² Dit zijn, de semestriële vooruitzichten op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011 berekend zijn die gepubliceerd zijn in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van oktober 2010.

³ Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2010 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 31 december 2010.

⁴ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. Ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

geconsolideerde balans. Naar gelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2010 en 31 december 2010 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (+3,0 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (+2,0 miljoen €). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39¹) en niet-monetaire (dwz *non cash*) vertaling op een specifieke datum (31 december 2010) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, is het halfjaarlijkse **nettoresultaat (aandeel van de groep)** positief, en bedraagt 14,5 miljoen € (31 december 2009: 0,6 miljoen €), na verwerking van de minderheidsbelangen die onbestaande zijn. Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,47 € (31 december 2009 : 0,13 €).

4.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans	31 december 2010 x 1.000€	30 juni 2010 x 1.000€
Vastgoedbeleggingen	452.505	434.692
Andere activa	<u>9.666</u>	<u>9.068</u>
Totaal activa	462.171	443.760
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	270.580	202.598
Impact IAS 39*	<u>-16.834</u>	<u>-21.838</u>
Eigen vermogen	253.746	180.760
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	189.730	239.359
Andere verplichtingen	<u>18.695</u>	<u>23.641</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	462.171	443.760
<i>Schuldratio (%)</i>	41%	54%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 31 december 2010 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 98% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2010 : 98%) die gewaardeerd worden volgens de IAS 40² norm, en die een bedrag van 453 miljoen € (30 juni 2010: 435 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (31 december 2010: 443 miljoen €; 30 juni 2010: 423 miljoen €). De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt ten bedrage van 9 miljoen € verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 3.1.2 hierboven), voor 5 miljoen € door de oplevering van afgewerkte projectontwikkelingen (zie sectie 3.1.3 hierboven) en voor 6 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.

¹ Volgens de Belgische boekhoudkundige normen, die niet van toepassing zijn voor vastgoedbevaks, staat de reële waarde van de indekkingsinstrumenten niet op de balans. Bijgevolg heeft, volgens deze boekhoudkundige normen, de variatie van de reële waarde van deze instrumenten zowel op de resultatenrekening als op het eigen vermogen geen enkele invloed. De informatie betreffende de indekkingsinstrumenten wordt dan in de toelichtingen bij de jaarrekeningen of de geconsolideerde rekeningen vermeld.

² De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA en de Crombrughe & Partners NV).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- De projectontwikkelingen (31 december 2010: 9 miljoen €; 30 juni 2010: 11 miljoen €) betreffen vooral de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties) (zie sectie 3.1.4 hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget, zoals in sectie 1.2 van het vastgoedverslag hieronder weergegeven. De afname van deze post is het gevolg van de beëindiging van de werf Livornostraat (zie sectie 3.1.3 hierboven).

De **andere activa** vertegenwoordigen 2% van de totale balans en zijn stabiel gebleven ten opzichte van 30 juni 2010.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar **kapitaal** geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.), en recent dankzij de kapitaalverhoging van oktober 2010. Het kapitaal bedraagt 176 miljoen € op 31 december 2010¹ (30 juni 2010 : 127 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of *netto-activa*), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 271 miljoen € vóór IAS 39 impact, hoger dan op 30 juni 2010 (203 miljoen €) dankzij de kapitaalverhoging van oktober 2010;
- of 254 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2010: 181 miljoen €).

Op 31 december 2010 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding van vastgoedbevaks) **opgenomen** worden 190 miljoen € (30 juni 2010: 230 miljoen €), waarvan 184 miljoen € het bedrag betreft dat effectief opgenomen is op de kredietlijnen van de bevaks. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 41% (30 juni 2010 : 54%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een schuldcapaciteit van 111 miljoen € bij constante activa² en van 316 miljoen € bij variable activa³. Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 38% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken.

De **andere passiva** vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2010: 17 miljoen €; 30 juni 2010: 22 miljoen €).

4.3. Netto-actiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de netto-actiefwaarde per aandeel. De stijging van de netto-actiefwaarde per aandeel, die rekening houdt met het verwateringseffect als gevolg van de uitgifte van 2.013.334 nieuwe aandelen tijdens de kapitaalverhoging van oktober 2010, de evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), de evolutie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) en met de betaling van het dividend 2009/2010 in oktober 2010, bedraagt 0,3% ten opzichte van 30 juni 2010 (36,02€ op 31 december 2010 ten opzichte van 35,93€ op 30 juni 2010).

Vóór de niet monetaire (dwz. *non cash*) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend in oktober 2010⁴, bedraagt de netto-actiefwaarde per aandeel op basis

¹ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de kosten van kapitaalverhogingen als een vermindering van het statutaire kapitaal worden voorgesteld.

² Dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille.

³ Dwz met groei van de vastgoedportefeuille.

⁴ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 38,41 € op 31 december 2010 (38,59 € per aandeel op 30 juni 2010). De lichte daling van deze indicator is het resultaat van twee feiten die elkaar compenseren: enerzijds is er het verwateringseffect als gevolg van de kapitaalverhoging van oktober 2010, anderzijds is er een stijging als gevolg van het sterk positief resultaat vóór IAS 39 impact, dat sinds het begin van het boekjaar 2010/2011 geaccumuleerd is.

Netto-activa per aandeel (in €)	31 december 2010	30 juni 2010
Op basis van de reële waarde		
Netto-activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	38,41	38,59
Dividend betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	-2,39	-4,34
Netto-activa op basis van de reële waarde	36,02	35,93
Op basis van de investeringswaarde		
Netto-activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	40,16	40,94
Dividend betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	-2,39	-4,34
Netto-activa op basis van de investeringswaarde	37,77	38,28
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	7.044.684	5.031.350

Om de netto-actiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met de beurskoers dient nog rekening gehouden te worden met de onthechting van coupon 6 die op 14 oktober 2010 gebeurd is in het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010. Rekening houdend met dit laatste element kan de netto-actiefwaarde per aandeel na kapitaalverhoging en dividendbetaling geraamd worden op 35,68 € met inbegrip van de IAS 39 impact en op 38,07 € vóór de IAS 39 impact.

Aantal aandelen	31 december 2010	30 juni 2010
Aantal aandelen in omloop*	7.044.684	5.031.350
Totaal aantal aandelen	7.046.672	5.033.338
Aantal beursgenoteerde aandelen	7.046.672	4.579.047
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	5.880.215	4.642.422
Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar**	6.459.990	4.641.932

* Na aftrek van de eigen aandelen.

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

resultaat. Het netto-actief van 35,93 € per aandeel op 30 juni 2010 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2010 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,68 € per aandeel om de netto-actief waarde per aandeel op 30 juni 2010 te kunnen vergelijken met de netto-actief waarde per aandeel op 31 december 2010. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 8,4 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2010 (5.031.350). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.5 ten bedrage van 1,82 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de invloeden 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 op 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 externe financiering van de vastgoedportefeuille met inbegrip van de lopende projecten is verzekerd door kredietlijnen die recent afgesloten zijn en die tot in 2013 lopen.
- Met een schulddraad van 41% op 31 december 2010 (ver onder het wettelijk maximum van 65% van toepassing op vastgoedbevaks) geniet Aedifica van een uitstekende solvabiliteit. Deze wordt trouwens ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde die de vastgoedportefeuille van de bevaks gekenmerkt heeft sinds het begin van de economische en financiële crisis. Aedifica beschikt dus over financiële middelen die haar zullen toelaten om nieuwe omvangrijke investeringen uit te voeren.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van oktober 2010, blijven onveranderd: 1,63 € per aandeel (vrijgesteld van roerende voorheffing), wat een brutodividendrendement na kapitaalverhoging van circa 4,25%¹ vertegenwoordigt. Ter herinnering, het dividend voor het boekjaar 2010/2011 zal verdeeld worden over 2 coupons (coupon nr. 6 die reeds onthecht is en die geschat wordt op 0,47 €; coupon nr. 7 die nog aan de aandelen gehecht is en die geschat wordt op 1,16 €).

6. 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 2009/2010, en op pagina's 8 tot 12 van de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van oktober 2010 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar.

7. Transacties met verbonden partijen

In overeenstemming met de IAS 24 norm en het Wetboek Vennootschappen maken transacties met verbonden partijen het voorwerp uit van de toelichting 15 van de verkorte financiële overzichten in

¹ Ten opzichte van de theoretische prijs ex-inschrijvingsrecht, ex-dividendrecht 2009/2010 en ex-dividendrecht prorata temporis 2010/2011.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

bijlage. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 (namelijk de transacties met de depothoudende bank). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2010/2011 werden er geen dergelijke transacties uitgevoerd of beslist, die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners (zoals de depothoudende bank) vallen.

Ter herinnering en ten informatieve titel:

- Bank Degroef (depothoudende bank van de bevak) is in de herfinanciering van bankkredieten op 23 juli 2010 als "arranger" tussengekomen, en zal verder als "agent" tussenkomen over de volledige duurtijd van het krediet. In deze hoedanigheid geniet ze van een eenmalige "set-up fee" die berekend is op basis van het totale bedrag van de kredietlijn, en van een "agent fee" die driemaandelijks geheven wordt op het opgenomen deel van het krediet. Bovendien beschikt Bank Degroef, in haar hoedanigheid van kredietverlener, over dezelfde vergoeding als de drie andere betrokken banken, in verhouding tot haar participatie in deze financiering van de bevak. Het niveau van de vergoedingen van de vier banken is marktconform.
- Bank Degroef (depothoudende bank van de bevak) is als "Joint lead manager" (samen met 2 andere banken) in de kapitaalverhoging van oktober 2010 tussengekomen. In deze hoedanigheid heeft ze een marktconforme vergoeding ontvangen, pro rata met haar participatie in de "Soft underwriting" van de nieuwe aandelen.

8. Corporate governance

8.1. Vernieuwing van mandaten

Ter herinnering, op de gewone algemene vergadering van 12 oktober 2010 werd het bestuursmandaat van de Heer Jean Kotarakos tot en met oktober 2013 vernieuwd.

8.2. Nieuwe bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Ter herinnering, op 12 oktober 2010 heeft de gewone algemene vergadering van Aedifica met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van oktober 2013) de benoeming van een nieuwe bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt, goedgekeurd, met name de Heer Olivier Lippens. De raad van bestuur van Aedifica telt sindsdien tien leden, waarvan 4 onafhankelijke bestuurders.

8.3. Auditcomité

Ter herinnering, tijdens haar vergadering van 15 oktober 2010 heeft de raad van bestuur van Aedifica de Heer Lippens benoemd tot lid van het auditcomité. Het auditcomité bestaat heden uit 4 bestuurders, waarvan 2 onafhankelijke bestuurders. De corporate governance Code 2009 beveelt aan dat minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijke bestuurders zijn. De benoeming van de heer Lippens in het auditcomité biedt evenwel een voordeel voor het auditcomité en voor de vennootschap. Mede door zijn opleiding en zijn professionele ervaring heeft de Heer

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Lippens immers een grondige relevante kennis op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden. Bovendien is de Voorzitter van het auditcomité een onafhankelijk bestuurder en is de stem van de Voorzitter van het auditcomité doorslaggevend bij een gelijk aantal stemmen, zodat de uiteindelijke beslissingsmeerderheid in het auditcomité bij de onafhankelijke bestuurders blijft. Tot slot verleent het auditcomité ondersteuning aan de raad van bestuur met het oog de uitoefening van zijn controlebevoegdheden in de ruimste zin, maar ligt de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij de raad van bestuur.

Opgemaakt te Brussel op 14 februari 2011
De raad van bestuur.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

II. Aedifica op de beurs

1. Koers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Bij de beursgang van Aedifica en de gelijktijdige kapitaalverhoging werd het aandeel te koop/ter inschrijving aangeboden tegen 41,0 €. Op 15 oktober 2010 heeft Aedifica met succes een kapitaalverhoging in speciën met voorkeurrechten afgesloten voor een brutobedrag van 67 miljoen €. De bevak heeft zo 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven tegen een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel.

Op 31 december 2010 is Aedifica opgenomen in de Bel Real Estate met een gewicht van 4,74% en in de Bel Mid Index¹ met een gewicht van 1,78%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2010 (41,50 €) kent het aandeel Aedifica een:

- Premium van 8,0% tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premium van 15,2% tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;
- Premium van 3,3% tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premium van 9,9% tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

De premiums en discounts hierboven houden geen rekening met de onthechting van coupon 6 in oktober 2010, die in oktober 2011 zal worden uitbetaald.

Tussen de datum van haar beursgang en 31 december 2010, heeft de beurskoers (na correctie voor het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010, dat vertegenwoordigd werd door coupon 4 die op 22 september 2010 onthecht werd) een stijging van 6,1% gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe index² respectievelijk met 9,3% en 47,4% gezakt zijn.

Op 11 februari 2011 had het aandeel Aedifica een slotkoers van 42,08€, dat betekent een:

- Premium van 9,6% tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premium van 16,8% tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;
- Premium van 4,8% tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premium van 11,4% tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

¹ De BEL Mid index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20 index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de Bel20 index vermenigvuldigd met EUR 50 000 en de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

² Bijkomende informatie over de EPRA Index is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De premiums en discounts hierboven houden geen rekening met de onthechting van coupon 6 in oktober 2010, die in oktober 2011 zal worden uitbetaald.

Tussen de datum van haar beursgang (en 11 februari 2011, heeft de beurskoers na correctie voor het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010, dat vertegenwoordigd werd door coupon 4 die op 22 september 2010 onthecht werd) een stijging van 7,6% gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe index respectievelijk met 8,6% en 47,1% gezakt zijn.

Aandeel Aedifica	31 december 2010	30 juni 2010
Slotkoers (in €)	41,50	42,21
Netto-actief waarde per aandeel vóór IAS 39 impact (in €)		
Op basis van de reële waarde	38,41	38,59 ⁵
Op basis van de investeringswaarde	40,16	40,94 ⁵
Premie (+)/(-) Discount vóór IAS 39 impact		
Op basis van de reële waarde	8,0%	9,4%
Op basis van de investeringswaarde	3,3%	3,1%
Netto-actief waarde per aandeel na IAS 39 impact (in €)		
Op basis van de reële waarde	36,02	35,93 ⁶
Op basis van de investeringswaarde	37,77	38,28 ⁶
Premie (+)/(-) Discount na IAS 39 impact		
Op basis van de reële waarde	15,2%	17,5%
Op basis van de investeringswaarde	9,9%	10,3%
Marktkapitalisatie (in €)	292.436.888	193.281.574
Free float ¹	88,17%	86,72%
Totaal aantal genoteerde aandelen	7.046.672	4.579.047
Noemer voor de berekening van de netto actief waarde per aandeel	7.044.684	5.031.350
Gemiddeld dagelijks volume (in aandelen)	6.384	3.397
Omloopsnelheid ²	25,3%	19,2%
Bruto dividend per aandeel (in €) ³	1,63	1,82
Netto rendement van het dividend ⁴	3,9%	4,3%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

² Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

³ Volgens de sectie 5 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

⁴ Netto uitgekeerd dividend per aandeel, na roerende voorheffing van 0% (in overeenstemming met de huidige fiscale wetgeving) gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

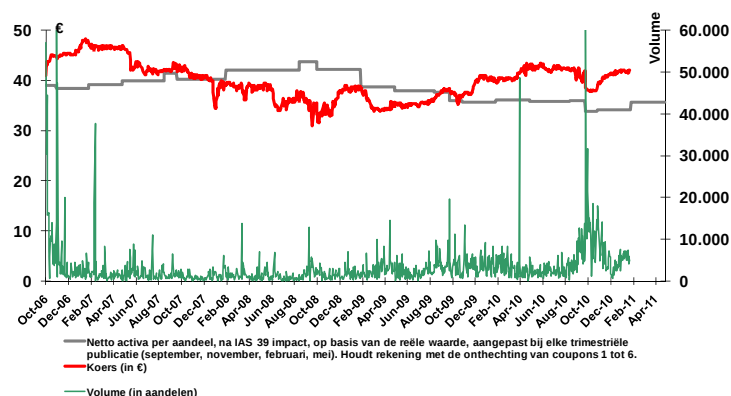
⁵ Na aftrek van het dividend 2009/2010 betaald in oktober 2010.

⁶ Vóór aftrek van het dividend 2009/2010 betaald in oktober 2010.

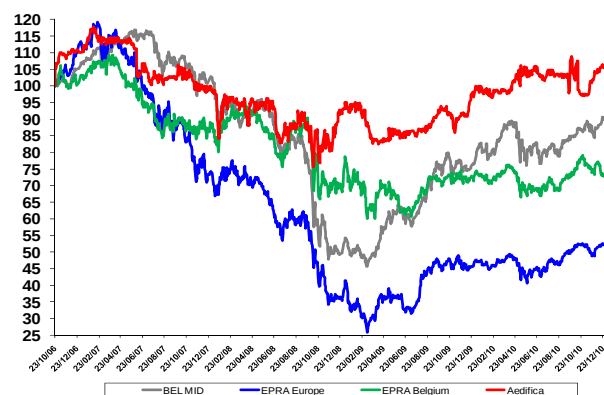
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beurskoers, volume en netto-activa per aandeel¹



Vergelijking – indexen



¹ De beurskoers en de volumes stemmen overeen met de periode tussen de datum van de beursgang en 11 februari 2011. De netto-activa per aandeel stemmen overeen met dezelfde periode, verlengd tot de datum van de volgende trimestriële publicatie.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 15 oktober 2010)¹.

Aandeelhouders	In % van het Kapitaal
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsdonck Investment NV	5,46%
Free Float	88,17%
Totaal	100,00%

Het totaal aantal aandelen (met inbegrip van de eigen aandelen) bedraagt 7.046.672.

3. Agenda van de aandeelhouder

Financiële Kalender	
Tussentijdse verklaring	18/05/2011
Jaarlijks persbericht 30.06.2011	5/09/2011
Jaarlijks financieel verslag 2010/2011	09/2011
Gewone algemene vergadering	11/10/2011
Betaling dividend - Coupons 6 & 7	18/10/2011
Tussentijdse verklaring	16/11/2011
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2011	02/2012

¹ De kennisgevingen alsook de controlelijnen zijn op de website van Aedifica terug te vinden. De vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewetgeving ontvangen betreffende de periode na 15 oktober 2010.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

III. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen¹

Residentie of gemengde gebouwen	Totale oppervlakte (m²)	Residentie oppervlakte (m²)	Aantal residentie eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1 Tervuren 13 A/B	4.628	621	3	87,6%	562.549	641.964	636.878
2 Zavel	4.655	3.342	30	93,0%	916.294	985.481	891.270
3 Complex Laken - Nieuwbrug	5.720	4.637	42	87,9%	537.960	611.675	624.992
4 De Goede 24-28	1.666	1.666	15	100,0%	175.191	175.191	193.428
5 Lombard 32	1.432	1.096	13	98,8%	191.672	194.012	159.171
6 Complex Louiza 331-333	4.871	1.509	8	98,8%	604.900	612.400	639.300
7 Zaterdagplein 6-10	3.769	2.365	24	87,1%	269.856	309.661	298.593
8 Broqueville 8	836	836	8	84,7%	64.112	75.707	88.155
9 Batavieren 71	552	312	3	100,0%	55.426	55.426	55.980
10 Tervuren 103	881	410	6	100,0%	114.600	114.600	110.875
11 Louis Hap 128	688	688	7	64,8%	45.612	70.422	72.390
12 Hoogstraat	2.630	1.380	20	96,3%	199.438	207.088	267.018
13 Residentie Palace	6.388	6.189	57	83,7%	540.600	645.800	669.800
14 Churchill 158	2.210	1.955	22	77,8%	193.403	248.738	261.558
15 Oudergem 237-239-241-266-273	1.739	1.739	21	100,0%	194.815	194.815	184.278
16 Edison	2.029	758	7	96,6%	113.196	117.156	144.443
17 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	89,7%	245.129	273.214	280.910
18 Ionesco	930	930	10	97,7%	86.245	88.285	99.880
19 Musset	562	472	6	100,0%	49.879	49.879	50.200
20 Giono & Hugo	1.412	1.412	15	85,9%	108.087	125.787	142.830
21 Antares	439	439	7	100,0%	39.166	39.166	38.225
22 Ring	10.455	7.117	86	100,0%	858.600	858.600	803.200
23 Residentie Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	86,2%	267.011	309.694	298.245
Totaal van de sector "Residentie en gemengde gebouwen"	64.172	44.276	466	91,8%	6.433.741	7.004.761	7.011.619

1 Bovengrondse oppervlakte, zonder parkings. De kelders worden slechts in bijzondere gevallen in rekening genomen.

2 Zie lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentie- en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

3 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

4 Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.

5 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De GHW is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoedexperten. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen maken de experts abstractie van de gemeubelde bezetting.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Gebouwen met gemeubelde appartementen	Totale oppervlakte (m²)	Residentie oppervlakte (m²)	Aantal residentie eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
24 Complex Opperstraat	11.847	11.847	116	82,6%	2.650.996	2.650.996	1.372.758
25 Louiza 131	1.110	694	9	88,3%	229.894	229.894	153.500
26 Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1.978	1.930	31	89,8%	604.372	604.372	323.800
27 Louiza 271	1.043	958	14	83,2%	260.416	260.416	138.700
28 Dal 48	623	623	6	80,2%	122.874	122.874	85.200
29 Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1.567	1.567	16	82,4%	356.238	356.238	248.200
30 Freesias	3.635	3.138	37	78,6%	421.242	421.242	338.400
31 Heliotropen	1.493	1.223	25	89,7%	228.522	228.522	165.700
32 Livorno 20-22	1.189	1.189	12	59,0%	161.096	161.096	179.800
33 Livorno 14	212	212	6	31,9%	18.524	18.524	30.000
Totaal van de sector "Gebouwen met gemeubelde appartementen"	24.697	23.381	272	83,3%	5.054.174	5.054.174	3.036.058

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m²)	Residentie oppervlakte (m²)	Aantal residentie eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
34 Château Chenois	6.354	6.196	100	100,0%	794.900	794.900	869.500
35 New Philip	3.914	3.820	111	100,0%	435.200	435.200	532.000
36 Jardins de Provence	2.052	1.944	72	100,0%	357.300	357.300	332.300
37 Bel Air	5.350	4.578	161	100,0%	649.600	649.600	648.600
38 Residentie Grange des Champs	3.396	3.152	75	100,0%	384.400	384.400	397.100
39 Residentie Augustijn	4.832	4.598	95	100,0%	483.300	483.300	491.800
40 Ennea	1.848	1.670	41	100,0%	173.700	173.700	160.900
41 Kasteelhof	3.500	3.335	82	100,0%	314.100	314.100	423.200
42 Wielart	4.834	4.584	103	100,0%	482.400	482.400	555.500
43 Residentie Parc Palace	6.719	6.400	180	100,0%	1.125.700	1.125.700	1.049.400
44 Residentie Service	8.716	8.332	200	100,0%	1.157.900	1.157.900	984.700
45 Résidence du Golf	6.424	6.004	202	100,0%	700.800	700.800	958.000
46 Residentie Boneput	2.993	2.747	78	100,0%	409.100	409.100	461.500
47 Residentie Aux Deux Parcs	1.423	1.348	53	100,0%	207.100	207.100	245.400
48 Residentie L'Air du Temps	2.763	2.474	88	100,0%	408.600	408.600	409.200
49 Au Bon Vieux Temps	1.268	1.203	43	100,0%	182.900	182.900	161.500
50 Op Haanen	4.675	4.202	84	100,0%	373.300	373.300	385.700
51 Residentie Exclusiv	2.758	2.600	71	100,0%	409.000	409.000	390.600
52 Seniore Melopée	2.967	2.687	70	100,0%	440.500	440.500	320.400
53 Logis de Famenne	1.290	1.223	96	100,0%	111.500	111.500	146.400
54 Les Châmes en Famenne	3.165	2.399	42	100,0%	268.500	268.500	278.400
55 Seniore La Pairelle	1.599	1.439	51	100,0%	165.000	165.000	614.000
56 Residentie Gaerveld	1.895	1.706	20 app.	100,0%	152.400	152.400	160.000
57 Résidence du Plateau	7.106	6.751	143	100,0%	1.135.000	1.135.000	1.137.000
58 Seniore de Maretak	5.312	5.046	116	100,0%	470.000	470.000	514.000
59 De Edelweis	5.114	4.858	97	100,0%	510.000	510.000	601.900
60 Bois de la Pierre	2.272	2.158	65	100,0%	400.200	400.200	400.200
61 Buitenhof	4.386	4.167	80	100,0%	500.000	500.000	516.000
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"	108.925	101.621	2599 bedden en 20 app.	100,0%	13.202.400	13.202.400	14.145.200

1 Bovengrondse oppervlakte, zonder parkings. De kelders worden slechts in bijzondere gevallen in rekening genomen.

2 Zie lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentie- en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

3 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

4 Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.

5 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De GHW is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoedexperten. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen maken de experts abstractie van de gemeubelde bezetting.

6 Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.

7 Is gelijk aan de GHW na realisering van de uitbreiding van het rustoord voor een budget van 7 miljoen €. De GHW van het rustoord in huidige staat stemt overeen met de huidige contractuele huurgelden.

¹ In het belang van de aandeelhouder worden er geen waarden per gebouw bekend gemaakt. De adressen van de gebouwen zijn beschikbaar in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2010 zijn beschikbaar in de respectievelijke persberichten.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Hotels en andere	Totale oppervlakte (m²)	Residentiële oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)			(2)	(3)	(4)	(5)
62 Hotel Martin's Brugge	11.369	0	0	100,0%	1.724.355	1.724.355	1.143.700
63 Koning 35	1.813	0	0	87,6%	163.838	186.938	174.405
64 Klooster Hotel	2.510	0	0	100,0%	540.994	540.994	413.925
65 Bara 124-127	1.539	0	0	100,0%	45.000	45.000	63.113
66 Corbais 18	292	0	0	100,0%	24.000	24.000	12.000
67 Carbon	5.715	0	0	100,0%	400.000	400.000	540.000
68 Eburon	4.016	0	0	100,0%	287.500	287.500	443.100
69 Ecu	1.960	0	0	100,0%	201.500	201.500	221.900
70 Eurotel	4.779	0	0	100,0%	337.200	337.200	360.800
71 Villa Bois de la Pierre	320	0	0	46,5%	16.400	35.300	32.400
Totaal van de sector "Hotels en andere"	34.313	0	0	98,9%	3.740.787	3.782.787	3.405.343
TOTAAL van de investeringsgebouwen in reële waarde	232.107	169.278	758 app. en 2.599 bedden	n.a.	28.431.102	29.044.122	27.598.220 ⁶

1 Bovengrondse oppervlakte, zonder parkings. De kelders worden slechts in bijzondere gevallen in rekening genomen.

2 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentiële- en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

3 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

4 Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.

5 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2009/2010. De GHW is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoedexperten. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen maken de experts abstractie van de gemeubelde bezetting.

6 Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1.2. Lopende projecten en renovaties

Projecten of renovatie (in miljoen €)	Adres	Geraamd Inv. bedrag	Reeds uitgevoerd	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
I. Lopende projecten						
Media Gardens	Brussel	14,1	0,2	13,9	2011	Bouw van 75 appartementen, 4 handelsruimten, een kantoorruimte voor een vrij beroep en 72 ondergrondse parkings.
Uitbreiding van het Klooster Hotel	Leuven	12,0	4,7	7,3 ¹	2012	Bouw van nieuwe hotelkamers en een ondergrondse parking.
Seniorenie La Pairelle	Wépion	7,8	0,4	7,4	2011/2012	Uitbreiding van het rusthuis.
Residentie Exclusiv	Brussel	3,2	0,4	2,8	2011/2012	Uitbreiding van het rusthuis.
Gaerveld	Hasselt	10,0	0,0	10,0	2011	Ontwikkeling van een nieuw rusthuis.
Citadelle Dinant	Dinant	6,7	1,2	5,5	2011/2012	Ontwikkeling van een nieuw rusthuis.
Hoogstraat	Brussel	1,8	0,0	1,8 ¹	2010	Renovatie van een residentieel gebouw met 20 appartementen en een handelsruimte.

II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden

Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	1,6	0,0	1,6	2012	Renovatie en uitbreiding van het rusthuis.
Logis de Famenne	Wanlin	1,5	0,0	1,5	2011/2012	Uitbreiding van het rusthuis.
De Edelweis	Begijnendijk	2,9	0,0	2,9	2014/2015	Uitbreiding van het rusthuis.
Eburon	Tongeren	1,0	0,0	1,0 ¹	2013	Uitbreiding van het hotel en renovatie van de bestaande rondbogen.

III. Grondreserves

Platanen	Brussel	0,2	0,2	0,0	0,0	Grondreserve.
Terrein Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0	0,0	Grondreserve.

Totaal	64,6	8,9	55,7			
Geactiveerde studiekosten	-	0,4	-			
Variatie van de reële waarde	-	0,0	-			
Afrondingen	-	-0,1	-			
Bedrag op de balans		9,2				

75% van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale investeringsbudget van 55,7 miljoen € zal in specien betaald worden, met uitzondering van 1,8 miljoen € met betrekking tot het project Gaerveld die het voorwerp zal uitmaken van een inbreng in natura, zoals vermeld in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening die gepubliceerd is in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie

2.1. Verdeling per sector (in reële waarde)

Verdeling per sector	31 dec 2010	30 jun 2010
Residentiële en gemengde gebouwen	26%	27%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	12%	11%
Huisvesting voor senioren	49%	48%
Hotels en andere	13%	14%

2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

Geografische verdeling	31 dec 2010	30 jun 2010
Brussel	53%	54%
Vlaanderen	29%	27%
Wallonië	18%	19%

2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

Verdeling per gebouw (reële waarde)	31 dec 2010	30 jun 2010
Complex Opperstraat	6%	6%
Hotel Martin's Brugge	6%	6%
Residentie Service	4%	4%
Résidence du Plateau	4%	4%
Zavel	4%	4%
Residentie Parc Palace	4%	4%
Château Chenois	3%	3%
Ring	3%	3%
Residentie Palace	3%	3%
Residentie Golf	3%	3%
Complex Laken - Nieuwe Brug	< 3%	3%
Gebouwen < 3%	61%	57%

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.4. Aantal gebouwen per sector

Aantal gebouwen	31 dec 2010	30 jun 2010
Residentiële en gemengde gebouwen	44	44
Gebouwen met gemeubelde appartementen	29	27
Huisvesting voor senioren	28	27
Hotels en andere	10	10
Totaal	111	108

2.5. Leeftijd van de gebouwen, per soort huurovereenkomst (op basis van de reële waarde)

Leeftijd van de gebouwen (reële waarde)	31 dec 2010	30 jun 2010
Triple net huurovereenkomsten	64%	64%
Overige huurovereenkomsten: gebouwen van 5-10 jaar	15%	12%
Overige huurovereenkomsten: gebouwen ouder dan 10 jaar	21%	24%

2.6. Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (op basis van de reële waarde)

Initiële duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 dec 2010	30 jun 2010
< 15 jaar	62%	62%
15 jaar	2%	2%
≥ 27 jaar	36%	36%

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar.

2.7. Verdeling per activiteitssector (in contractuele huurgelden)

Verdeling per activiteitssector	31 dec 2010	30 jun 2010
Residentiële en gemengde gebouwen	23%	23%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	18%	17%
Huisvesting voor senioren	46%	46%
Hotels en andere	13%	14%
Totaal	100%	100%

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.8. Verdeling van de contractuele huurgelden in de huisvesting voor senioren (per groep van exploitanten)

Verdeling van de contractuele huurgelden in de huisvesting voor senioren	31 dec 2010	30 jun 2010
Medibelge / Château Chenois Gestion / New Philip	46%	47%
Cordia	7%	8%
Senior Living Group	35%	36%
Armonia	5%	6%
Bois de la Pierre	3%	3%
Buitenhof	4%	-
Total	100%	100%

2.9. Brutorendement per sector¹ (in functie van de reële waarde)

Rendement	31 dec 2010	30 jun 2010
Residentiële en gemengde gebouwen	5,6%	5,6%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	9,2%	8,9%
Huisvesting voor senioren	6,0%	6,1%
Hotels en andere	6,4%	6,4%
Gemiddeld	6,4%	6,3%

2.10. Bezettingsgraad²

2.10.1. Gebouwen met gemeubelde appartementen

Bezettingsgraad (Gebouwen met gemeubelde appartementen)	
Dec 2009	79,2%
Jun 2010	79,3%
Dec 2010	83,3%

¹ Het brutorendement wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden met begrip van huurgaranties) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen)

- Voor de gemeubelde appartementen: (Omzetcijfer op 31 december 2010 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill + meubelen).

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huren) / (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 tijdens het semester. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien de methodologie verschillend is.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.10.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
Dec 2009	96,6%
Jun 2010	96,9%
Dec 2010	97,4%

3. De vastgoedmarkt

3.1. De residentiële markt¹

Op de secundaire markt, dit zijn de eigendommen verkocht onder registratierechten, noteerden we in het tweede semester van 2009 een herstel van de activiteit. Dit zet zich verder door in 2010. Het aantal verkopen van eengezinswoningen kunnen we ramen op 80.700 zoals in 2002-2004 of omtrent 5% minder dan in de topjaren 2005-2008. Het aantal transacties voor appartementen situeert zich omtrent 39.500 of amper 1,5% minder dan in de topjaren 2007-2008. De markt van de bouwgronden kreeg de vorige jaren de grootste klap: van 26.913 verkochte percelen in 2005 tot 17.464 in 2009, betekende een terugval met -35%. In 2010 noteren we een herstel met 10% in het eerste semester, dat zich echter niet doorzet in het tweede semester. Op jaarbasis noteren we +5% tot naar verwachting een 18.300 percelen.

De nieuwbouwmarkt blijft zwak. Er worden in 2010 omtrent 21.150 eengezinswoningen opgestart, wat slechts 4% meer is dan in 2009 en één vijfde minder is dan in 2005-2006. Het aantal opgestarte appartementen situeerde zich in 2006-2007, op zowat 31.000 eenheden, een nooit eerder gezien aantal dat leidde tot overaanbod. Dit segment kalft ook in 2010 verder af tot nog 19.400 eenheden of 3.000 minder dan in 2009.

De prijzen op de secundaire markt kenden een zwak eerste semester in 2009 en trekken sindsdien geleidelijk aan. Voor 2010 kunnen we voor eengezinswoningen +4% vooropstellen in Wallonië en +5% in Vlaanderen. Brussel kende een scherpe terugval einde 2008 en begin 2009 (-9%), maar noteert in 2010 een forser herstel (+9%). Op de appartementenmarkt registreert Wallonië in 2010 een stagnatie. In Vlaanderen herstelt de kust (+4%), terwijl het hinterland met 2% opklimt. Ook in dit segment incasseerde Brussel tot het derde trimester van 2009 een daling van de prijzen met 4%, met een herstel in het vierde trimester dat zich doorzet in 2010 (+7%). De bouwgronden bereikten hun climax in het eerste trimester van 2010: +9% t.o.v. het gemiddelde van 2009. Naar het einde van het jaar toe leveren ze hiervan echter 2% terug in.

De beleggingsmarkt in zijn globaliteit kreeg in de loop van 2010 positieve impulsen door de verdere daling van de intrestvoeten en de opnieuw toenemende inflatie. Het verschil tussen de basisintrestvoeten voor hypothecaire leningen en de inflatie, m.a.w. de reële rente, was in de zomer van 2009 opgelopen tot boven 6% hetgeen deze markt toen blokkeerde. Sindsdien is deze reële rente continu gaan dalen tot zelfs minder dan 1% in oktober-november 2010, wat een hernieuwde belangstelling voor onroerende beleggingen als lange termijninvestering opwekte. In de loop van december en ook begin 2011 vertonen de intrestvoeten echter opnieuw een stijgende tendens, wat opnieuw tot voorzichtigheid aanmaakt voor de komende periode.

¹ Geschreven door Stadim CVBA op 27 januari 2011.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Globaal voor 2010 is de aandacht van beleggers zich steeds meer gaan richten op de verhuisproblematiek. Marktsegmenten met een hoog verwachtingspatroon omtrent de kansen op herverhuur en/of eigendommen met een grote zekerheid van een langdurige verhuur genieten volle interesse vanwege kandidaat-investeerders. Samen met de daling van de reële rente levert dit voor deze types in de loop van het jaar dalende huurrendementen en dus stijgende investeringswaarden op. De retailmarkt op uitgesproken commerciële liggingen en seniorenhuisvesting met marktconforme huurprijzen en een degelijke exploitatie beantwoorden sterkst aan deze criteria. Voor de kantorenmarkt en de semi-industriële eigendommen zorgt het dubbel effect van een zwakkere economie en recente nieuwbouw voor een totaal aanbod dat groter is dan de behoefte. Hierbij treden ook soms geografische verschuivingen op met nieuwe aantrekkingspolen waardoor secundaire centra quasi helemaal uit de markt geraken. Lagere huurprijzen en andere concessies op huur blijven hier als enige troef om tot een redelijke bezetting te komen. Hogere risico's met hogere yields en lagere huurprijzen zorgen in deze gebieden voor een dubbele terugslag op de investeringswaarden. Tenzij er zich een drastische heropleving van de economie voordoet, kunnen we verwachten dat deze polarisatie tussen primaire of nichemarkten enerzijds en secundaire liggingen anderzijds zich de komende jaren verder zal versterken.

Op de residentiële markt verschaalt de vraag naar huur in het duurdere segment in parallel met de zwakke economie. Terzelfdertijd is de probleemstelling voor zwakkere panden groeiende door de druk van een toenemende groep financieel zwakkere gezinnen.

3.2. De markt van de gemeubelde appartementen

De aanwezigheid in Brussel van de Europese instellingen, van de NAVO en van talrijke hoofdkantoren van internationale ondernemingen heeft rond het einde van de jaren 80 en het begin van de jaren 90 geleid tot het ontstaan van de exploitatie van gemeubelde appartementen om te beantwoorden aan een groeiende vraag van de internationale gemeenschap van 'expats'. Deze vraag is overigens nog toegenomen ingevolge de toename van het aantal internationale congressen in Brussel.

In deze zeer concurrentiële sector zien we dat talrijke kleine exploitaties zijn ontstaan en dat een groot aantal onafhankelijke investeerders zich op de gemeubelde privéverhuur werpen.

Tegelijkertijd hebben de voornaamste operatoren op de markt zich sterk geprofessionaliseerd op het vlak van een betere dienstverlening aan een "business"-cliënteel, dat zij op deze wijze wensen te fideliseren. De professionalisering van deze sector komt overigens ook in andere steden, zoals Antwerpen, tot uiting onder andere via de oprichting van een nieuwe belangenorganisatie van eigenaars van "businessflats" in België (Vereniging van Businessflatuitbaters of VBF VZW; www.businessflats.org).

De markt van businessflats in België wordt gekenmerkt door een versnippering op het vlak van de exploitaties en door een gebrek aan transparantie. Het is een typische "insider" markt waar informatie zelfs voor marktpelers slechts beperkt beschikbaar is. Deze deelmarkt is, voor zover Aedifica bekend, nog niet het voorwerp geweest van onafhankelijke marktstudies.

De evolutie van de markt van de businessflats werd tot eind 2008 gekenmerkt door een stijging van de vraag en een stijging van de huurprijzen. De wereldwijde financiële crisis heeft echter sedert de lente van 2009 deze markttrend omgekeerd. Nadat het laagste punt bereikt werd in de zomer van 2009 heeft de markt een heropleving gekend tijdens het eerste semester van 2010, zowel op het vlak van

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

de bezettingsgraden als van de tarieven. Deze positieve trend heeft zich tijdens het tweede semester van 2010 verdergezet.

3.3. De markt van de huisvesting voor senioren¹

In de seniorenhuisvesting waren er in 2010 in België nagenoeg 130.000 ROB²- en RVT³-wooneenheden verspreid over zo'n 1600 rusthuizen. 52% van deze wooneenheden bevinden zich in het Vlaams Gewest. Het Waals Gewest en het Brussels Gewest zijn goed voor respectievelijk 36% en 12%. In het Vlaams Gewest geldt een opsplitsing van 40% ROB en 60% RVT-wooneenheden. In de beide andere gewesten is deze verhouding omgekeerd.

De Belgische rusthuisbewoner is thans gemiddeld 84 à 85 jaar oud en verblijft ongeveer twee jaar in het rusthuis. België telde in 2010 zo'n 531.500 tachtigplussers, of 4,9% van de globale bevolking. In 2020 en 2030 zal dit aantal volgens de prognoses van het Planbureau oplopen tot respectievelijk 637.500 (5,5%) en 773.500 (6,5%). Om dit groeiend aantal tachtigplussers te huisvesten zou volgens een 'Sectorstudie rusthuizen' uitgegeven door de FOD-Economie het aantal rusthuiswooneenheden moeten toenemen tot 154.800 in 2020 en tot 181.500 in 2030 of een aanwas met 2500 à 2600 units per jaar. In 2050 loopt dit verder op tot 205.000 wooneenheden of jaarlijks 1275 eenheden. Bij deze berekening gaat de studie uit van een vast percentage rusthuiswooneenheden t.o.v. het aantal verwachte zestigplussers. Het aandeel van de tachtigplussers neemt echter, vooral vanaf 2020 sneller toe wat kan wijzen op een onderschatting van de behoefte op lange termijn. Anderzijds kan een hogere levensverwachting leiden tot een hogere gemiddelde leeftijd van de rusthuisbewoners richting 90 jaar, wat de behoefte zou temperen. Gereguleerde bijsturing van de prognoses is noodzakelijk.

De vooropgestelde toenemende behoefte in de seniorenhuisvesting geniet een groeiende belangstelling van zowel langetermijninvesteerders als van kortetermijnactoren uit de bouw- en ontwikkelingswereld. Omgaan met selectiviteit naar ligging en blijvende kwaliteit van de geboden services wordt de komende jaren de uitdaging voor deze sector. Rationeel beheer is een gevoelig punt, vermits uit de balansgegevens voor 2006-2007 blijkt dat 15% van de rusthuizen een negatief eigen vermogen hebben en meer dan 30% een verlies noteren.

3.4. De markt van de hotels⁴

De globale Belgische hotelmarkt vertegenwoordigt naar schatting ± 58.000 kamers verspreid over ± 2.000 eenheden. Er is een goed evenwicht tussen de verschillende categorieën gaande van budget-tot luxe hotels. Het is vooral in deze laatste categorie dat de ketenbedrijven overwogen zijn met een aandeel van ± 40%. In de categorie van de goedkopere hotels is dit slechts een goede 20%. Hotels in uitbating door ketenbedrijven hebben met 112 kamers doorgaans ook een grotere omvang dan deze uitgebaat door onafhankelijken waar het aantal kamers slechts 18 bedraagt.

Gezien haar internationale functie vormt Brussel de belangrijkste hotelmarkt van het land. Dit is zeker zo op het gebied van de zogenaamde MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions). Het

¹ Geschreven door Stadim CVBA op 27 januari 2011.

² Rustoord voor bejaarden.

³ Rust- en verzorgingstehuis.

⁴ Geschreven door Crombrughe & Partners op 25 januari 2011.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

percentage overnachtingen die plaatsvinden in dit kader bedraagt ongeveer 35% in Brussel daar waar dit globaal genomen voor heel België slechts 12% uitmaakt. In Wallonië en Vlaanderen vormt het toerisme met ruim 80% de hoofdmoot van het aantal overnachtingen.

De Belgische hotelmarkt kende in 2009 een sterke achteruitgang zowel qua bezettingsgraad, RevPar (Revenu per Available Room) als op het niveau van de ADR (Average Daily Rate). Ook het begin van 2010 werd nog gekenmerkt door erg zwakke cijfers. In lijn met de aantrekkende groei van de economie verbeterden de cijfers geleidelijk aan. De bezettingsgraad steeg dan ook van $\pm 52\%$ in januari naar $\pm 70\%$ in november. Ook de gemiddelde prijs kende een stijging ten opzichte van het jaar 2009. De RevPar steeg met ruim 5% terwijl de GOP Par (Gross Operating Profit per Available Room) met bijna 15% steeg. De vooruitgang is echter minder dan deze in Amsterdam of Frankfurt waar nog hogere groeicijfers konden worden voorgelegd. Hierbij dient gezegd dat de cijfers van 2009 uiterst zwak waren zodat bij een vergelijking ten opzichte van vorig jaar een stijging niet meer dan logisch is. De positieve evolutie van de belangrijkste indicatoren komt er vooral door een stijging van het aantal buitenlandse overnachtingen. Een gemiddelde toename van 5,5% voor de periode januari-augustus 2010 kon worden opgetekend. In absolute cijfers nam het aantal toeristen uit Nederland en Duitsland het sterkst toe. De binnenlandse markt groeide in dezelfde periode veel minder met een stijging van slechts 1%. Het is in deze context dan ook niet verwonderlijk dat vooral de kunststeden er op vooruit gingen daar waar de kust ligt achteruit ging.

Aangezien de huurcontracten voor hotels vaak afgesloten worden op basis van een vast bedrag plus een extra vergoeding afhankelijk van de winstgevendheid van het hotel zorgde de achteruitgang van de bezettingsgraad en de dalende eenheidsprijzen per kamer onvermijdelijk voor een terugval van de inkomsten en een daling van de vastgoedwaarde. Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat ook de markt van de hotelinvesteringen te maken kreeg met een toenemende volatiliteit. Net zoals voor de kantoormarkt waren de bewegingen in België wel minder uitgesproken, dit mede door het grote gewicht van Brussel waar de aanwezigheid van talrijke internationale organisaties (EU-instellingen, NAVO) een stabiliserend effect had op de markt. In het zog van de verbeterende bezettingsgraad en betere kamerprijzen nam ook de belangstelling voor hotelinvestering stilaan terug toe.

In de EMEA-regio (Europe Middle East Africa) werden tijdens de eerste drie kwartalen van 2010 dan ook naar schatting voor ruim 4 miljard euro aan hotelinvesteringen gerealiseerd. In België werd er in 2010 voor ruim 100 miljoen € geïnvesteerd in de hotel- en vrije tijdssector. Dit is 9% van het totale investeringsvolume in 2010 daar waar dit in 2009 slechts 5% bedroeg. De belangrijkste investering op de Belgische markt was de aankoop door het Zweedse Pandox van het Brusselse Hilton hotel voor ± 29 miljoen €.

Naar analogie met het stijgende aantal nieuwe hotelprojecten (+35%) in Europa staan er intussen ook heel wat nieuwe hotelprojecten op stapel in België. In Brussel is er in het goedkopere segment de omvorming van de voormalige hoofdzetel van Le Soir (Koningsstraat) tot een 2* hotel met 400 kamers. In het topsegment is er het hotelproject tegenover de beurs in de Henri Mausstraat (5*, 50 kamers) en de renovatie van het Astoria Hotel in de Koningsstraat (5*, 146 kamers). Enkele andere projecten zijn terug te vinden te Leuven in het project Kop van Kessel-Lo (Etap Hotel en Park Inn) beiden met ± 135 kamers, te Flémalle (Francotel, ± 86 kamers), te Gent (Sandton Hotel Reythof, ± 135 kamers) en Knokke (vernieuwde La Réserve, Duinen Water)

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Verslag van de vastgoeddeskundigen¹

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 31 december 2010 voor te leggen.

Aedifica heeft aan de vastgoeddeskundigen gevraagd de investeringswaarde en de reële waarde van de portefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdende met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de *International Valuation Standards*, uitgegeven door IVSC.

We hebben als onafhankelijke deskundige gehandeld. De deskundigen hebben een relevante en erkende kwalificatie en hebben een up-to-date ervaring met gebouwen van een gelijkaardig type en met een gelijkaardige ligging als de gebouwen van de vastgoedportefeuille van Aedifica.

Bij de schatting van de goederen wordt er rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elke entiteit werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Onze schattingen zijn gebaseerd op een inspectie van de onroerende goederen en op de inlichtingen geleverd door de opdrachtgevers, waaronder o.a. de huursituatie en de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken goed, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 452.504.736€ op 31 december 2010, waarvan 443.353.377€ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 28.431.102€, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,41² in vergelijking met de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. In de veronderstelling dat alle gebouwen in exploitatie, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100% verhuurd zouden zijn, waarbij de heden niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 29.044.122€ bedragen, wat overeenstemt een initieel huurrendement van 6,55%³ in vergelijking met de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de *International Financial Reporting Standards*, geven onze schattingen de reële waarde weer:

- De reële waarde of *fair value* wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze

¹ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrugge & Partners NV en Stadim CVBA.

² 6,36% in vergelijking met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

³ 6,50% in vergelijking met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, vermeerderd met de goodwill op de appartementen en het meubilair.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cash flow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

- De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien er in grote mate "fiscale engineering" wordt toegepast onder verschillende vormen (volkomen wettelijk trouwens), de impact van de transactiekosten op grote investeringsgebouwen waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5 % aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder deze drempel van 2,5 miljoen euro bevinden, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de "waarde kosten koper", rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.

de Crombrughe & Partners NV, op 7 februari 2011
Stadim CVBA, op 1 februari 2011

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

IV. Geconsolideerde verkorte financiële overzichten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000)			
	Toelicht.	31/12/2010	31/12/2009
I. Huurinkomsten		13.775	11.240
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		2	-79
Nettohuurresultaat		13.777	11.161
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		18	11
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		222	537
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-222	-537
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-601	-525
Vastgoedresultaat		13.194	10.647
IX. Technische kosten		-368	-390
X. Commerciële kosten		-266	-215
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-64	-55
XII. Beheerkosten vastgoed		-272	-295
XIII. Andere vastgoedkosten		-453	-423
Vastgoedkosten		-1.423	-1.378
Operationeel vastgoedresultaat		11.771	9.269
XIV. Algemene kosten		-1.404	-1.327
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-3	132
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		10.364	8.074
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		5.868	-2.630
Operationeel resultaat		16.232	5.444
XIX. Financiële opbrengsten		3.111	139
XX. Interestkosten		-4.498	-3.741
XXI. Andere financiële kosten		-268	-1.224
Financieel resultaat	9	-1.655	-4.826
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
Resultaat voor belastingen		14.577	618
XXIII. Venootschapsbelasting		-38	-27
XXIV. Exit taks		0	0
Belastingen		-38	-27
Nettoresultaat		14.539	591
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		14.539	591
Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	2,47	0,13
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	2,47	0,13

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Halfjaar afgesloten op 31 december			
(x € 1.000)			
	31/12/2010	31/12/2009	
I. Nettoresultaat	14.539	591	
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	0	0	
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	1.959	-158	
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-218	-121	
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten*	101	-36	
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	16.381	276	

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Geconsolideerde balans

(x € 1.000)			
ACTIVA	Toelicht.	31/12/2010	30/06/2010
I. Vaste activa			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		41	60
C. Vastgoedbeleggingen	6	452.505	434.692
E. Andere materiële vaste activa		1.900	1.894
F. Financiële vaste activa		681	584
G. Vorderingen financiële leasing		0	0
H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
J. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
Totaal vaste activa		456.983	439.086
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop		0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		1.560	1.529
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2.286	1.785
F. Kas en kasequivalenten	8	1.193	880
G. Overlopende rekeningen		149	480
Totaal vlottende activa		5.188	4.674
TOTAAL ACTIVA		462.171	443.760

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(x € 1.000)			
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelicht.	31/12/2010	30/06/2010
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	7	175.639	126.820
B. Uitgiftepremie		34.261	18.028
C. Eigen aandelen		-133	-135
D. Reserves		48.111	53.368
E. Resultaat*		14.539	2.790
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-11.077	-10.859
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	9	-7.594	-9.252
H. Wisselkoersverschillen		0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		253.746	180.760
II. Minderheidsbelangen		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		253.746	180.760
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden		0	0
a. Kredietinstellingen	8	184.087	230.325
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9	16.834	21.838
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Totaal langlopende verplichtingen		200.921	252.163
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen		193	0
b. Financiële leasing		0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a. Exit taks		930	1.049
b. Andere		4.520	7.985
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		1.861	1.803
Totaal kortlopende verplichtingen		7.504	10.837
TOTAAL VERPLICHTINGEN		208.425	263.000
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		462.171	443.760

* De splitsing tussen het resultaat van het boekjaar en overgedragen resultaten van vorige boekjaren is voorgesteld in het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Halfjaar afgesloten op 31 december		
(x € 1.000)		
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	31/12/2010	31/12/2009
Netto resultaat	14.539	591
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	38	27
Afschrijvingen	191	168
Waardeverminderingen	-7	73
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-5.869	2.630
Gerealiseerde netto meerwaarden	0	0
Financieel resultaat	1.655	4.826
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-24	202
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	-65	282
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	331	251
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks)	-1.731	-161
Variaties in overlopende rekeningen (passiva)	52	-388
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	9.110	8.501
Betaalde belastingen	-64	-48
Netto kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	9.046	8.453
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN	31/12/2010	31/12/2009
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-1	-7
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-5.667	-46
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-177	-54
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-2.576	-1.461
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Netto variatie van de niet vlottende vorderingen	-69	2.799
Netto investeringen in overige vaste activa	0	0
Netto kasstroom uit de investeringsactiviteiten	-8.490	1.231
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN	31/12/2010	31/12/2009
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	65.052	0
Verkoop van eigen aandelen	2	0
Dividend van het voorbije boekjaar	-8.448	-8.114
Netto variatie van bankkredietlijnen	-48.598	2.141
Netto variatie van de andere leningen	0	0
Netto betaalde financiële lasten	-4.728	-3.759
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-701	0
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-2.822	-71
Netto kasstroom uit de financieringsactiviteiten	-243	-9.803
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE	31/12/2010	31/12/2009
Totale kasstroom van de periode	313	-119
RECONCILIATIE MET DE BALANS	31/12/2010	31/12/2009
Kas- en kasequivalenten aan het begin van de periode	880	952
Totale kasstroom van de periode	313	-119
Kas- en kasequivalenten op het einde van de periode	1.193	833

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000)									
	30/06/2009	Kapitaal- verhoging in specien	Kapitaal- verhoging	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoeg- ingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	31/12/2009
Kapitaal	108.430	0	4.950	0	0	0	0	0	113.380
Uitgiftepremies	18.028	0	0	0	0	0	0	0	18.028
Eigen aandelen	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Reserves									
Wettelijke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onbeschikbare	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Belastingvrije	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beschikbare	69.818	0	0	0	-36	0	-16.471	0	53.311
Resultaat									
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	-8.893	0	0	0	0	591	8.893	0	591
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.085	0	0	0	-121	0	0	0	-9.206
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva									
Op indekkingsinstrumenten	-5.584	0	0	0	0	0	-536	-158	-6.278
Subtotaal	172.714	0	4.950	0	-157	591	-8.114	-158	169.826
Minderheidsbelangen	1	0	0	0	0	0	0	-1	0
TOTAAL	172.715	0	4.950	0	-157	591	-8.114	-159	169.826

	30/06/2010	Kapitaal- verhoging in specien	Kapitaal- verhoging	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoeg- ingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	31/12/2010
Kapitaal	126.820	0	48.819	0	0	0	0	0	175.639
Uitgiftepremies	18.028	0	16.233	0	0	0	0	0	34.261
Eigen aandelen	-135	0	0	2	0	0	0	0	-133
Reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wettelijke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onbeschikbare	135	0	0	-2	0	0	0	0	133
Belastingvrije	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beschikbare	53.233	0	0	2	101	0	-5.357	-1	47.978
Resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	2.790	0	0	0	0	14.539	-2.790	0	14.539
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.859	0	0	0	-218	0	0	0	-11.077
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva									
Op indekkingsinstrumenten	-9.252	0	0	0	0	0	-301	1.959	-7.594
Subtotaal	180.760	0	65.052	2	-117	14.539	-8.448	1.958	253.746
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	180.760	0	65.052	2	-117	14.539	-8.448	1.958	253.746

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Toelichtingen

Toelichting 1: algemene informatie

Aedifica NV (in het halfjaarverslag de "vennootschap" of de "moedermaatschappij" genoemd) is een openbare vastgoedbelegger (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) naar Belgisch recht en is als naamloze vennootschap opgericht. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 7 van dit halfjaarlijks financieel verslag opgesomd. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is op volgend adres gevestigd:

Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel

Aedifica is de voornaamste beursgenoteerde Belgische vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Haar strategie bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele inkomsten samen gaan met een aanzienlijk meerwaarde-potentieel.

Om dit doel te bereiken diversifieert Aedifica (en haar dochterondernemingen, die samen "de groep" vormen) haar investeringen in het residentiële vastgoed.

Aedifica legt zich toe op :

- residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in de Belgische steden;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in het centrum van Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur;
- huisvesting voor senioren met huurovereenkomsten van zeer lange duur;
- en hotels met huurovereenkomsten van zeer lange duur, evenals andere niet strategische types gebouwen.

Aedifica investeert :

- in bestaande reeds verhuurde gebouwen;
- en in projecten in toekomstige staat van afwerking met grote toegevoegde waarde.

De aandelen van de vennootschap zijn sinds oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels.

Het boekjaar van Aedifica loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening op 31 december 2010 werd door de Raad van bestuur op 14 februari 2011 goedgekeurd voor publicatie op 15 februari 2011 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar vorige jaarlijks financieel verslag gepubliceerd heeft).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: grondslagen voor de opstelling van de halfjaarrekening

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening dekt de periode van 1 juli tot 31 december 2010. Ze is opgesteld volgens de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en de bijhorende "International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") interpretaties gepubliceerd en effectief op 31 december 2010 die werden goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"), en in het bijzonder de norm IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de "International Accounting Standards Board" ("IASB") die van kracht zijn op 31 december 2010, omdat de elementen uit de IAS-norm 39 verworpen door de EU niet relevant zijn voor de groep. De verkorte halfjaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met de Koninklijke besluiten mbt vastgoedbevaks (10 april 1995, 10 juni 2001 en 21 juni 2006). Er is deze geconsolideerde verkorte halfjaarrekening geen rekening gehouden met het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks, dat in het Belgisch staatsblad op 28 december 2010 gepubliceerd is en vanaf 7 januari 2011 van kracht is.

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening is opgesteld in euro en is in duizenden euro's voorgesteld en in verkorte versie, zoals toegestaan door de norm IAS 34. Deze moet gelezen worden samen met de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2010 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010.

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost behalve de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, financiële activa bestemd voor verkoop en indekkinginstrumenten (in het bijzonder derivaten).

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel, en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdshorizon.

Nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd, en zijn toepasbaar vanaf 1 juli 2010, maar hebben geen invloed op de verkorte halfjaarrekening. Het betreft in het bijzonder:

- Verbetering van 8 IFRS normen die op 16 april 2009 gepubliceerd zijn;
- Wijziging van de IFRS-norm 2 "Op aandelen gebaseerde betalingen";
- Wijzigingen van de IAS-norm 32 "Classificatie van claimemissies";
- Nieuwe IFRIC-interpretatie 19 "Aflissing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten".

De normen, wijzigingen en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet verplicht zijn, zijn niet anticipatief ingevoerd en worden momenteel door de groep geanalyseerd.

Toelichting 2.2: Samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2 van de geconsolideerde jaarrekening 2009/2010 (zie bladzijde 116 tot 121 van het jaarlijks financieel verslag 2009/2010). Deze specifieke grondslagen zijn onveranderd.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 3: gesegmenteerde informatie

De volgende operationele segmenten werden geïdentificeerd in toepassing van de IRFS-norm 8 :

- Residentiële of gemengde gebouwen : het betreft in steden gelegen gemengde en residentiële gebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de niet-gemeubelde residentiële ruimten.
- Gebouwen met gemeubelde appartementen : het betreft gemeubelde appartementen op toplocaties in Brussel. Ze zijn bestemd voor een internationaal cliënteel. De duur van de huurovereenkomst is van relatief korte duur. Gelijkvloerse handelsruimten en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële gemeubelde ruimten.
- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een "tripe net" rendement opleveren (hetgeen de afwezigheid van beheerskosten verklaart).
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een "tripe net" rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

	Niet gemeubeld	Gemeubeld	31/12/2010 Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT							
Huurinkomsten	3.139	2.473	6.333	1.868	0	-38	13.775
Nettohuurresultaat	3.143	2.471	6.333	1.868	0	-38	13.777
Vastgoedresultaat	3.145	1.890	6.333	1.864	0	-38	13.194
Operationeel vastgoedresultaat	2.398	1.268	6.333	1.835	-25	-38	11.771
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR	2.385	1.261	6.333	1.836	-1.451	0	10.364
HET RESULTAAT OP DE							
PORTEFEUILLE							
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	114.457	51.636	218.443	58.817	0		443.353
Projectontwikkelingen	-	-	-	-	9.152		9.152
VASTGOEDBELEGGINGEN							452.505
Andere activa	-	-	-	-	9.666		9.666
TOTAAL ACTIVA							462.171

	Niet gemeubeld	Gemeubeld	31/12/2009 Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT							
Huurinkomsten	3.126	1.997	4.973	1.182	0	-38	11.240
Nettohuurresultaat	3.064	1.984	4.973	1.178	0	-38	11.161
Vastgoedresultaat	3.047	1.488	4.973	1.177	0	-38	10.647
Operationeel vastgoedresultaat	2.285	910	4.973	1.162	-23	-38	9.269
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR	2.271	918	4.973	1.160	-1.248	0	8.074
HET RESULTAAT OP DE							
PORTEFEUILLE							
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	112.680	45.216	162.523	33.674	0		354.093
Projectontwikkelingen	-	-	-	-	5.863		5.863
VASTGOEDBELEGGINGEN	0	0	0	0	0		359.956
Andere activa	-	-	-	-	8.344		8.344
TOTAAL ACTIVA							368.300

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 4: seizoensgebonden of cyclische karakter van de activiteiten

Binnen de vier segmenten van Aedifica is enkel het segment van de gemeubelde appartementen seizoensgebonden. Dit beïnvloedt de bezettingsgraad van de appartementen (traditioneel hoger in de lente en de herfst dan in de zomer en de winter), en ook de omzet en het operationeel resultaat. Deze schommelingen worden doorgaans over de duur van een semester afgevlakt.

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2009/2010 voorgesteld (onderdeel "marktrisico's").

Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

Geen enkel ongebruikelijk operationeel element dient toegelicht te worden mbt het halfjaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	TOTAAL
(x 1.000 €)			
Boekwaarde op 01/07/2009	351.091	5.195	356.286
Verwervingen	72.402	2.910	75.312
Geactiveerde interestlasten	0	294	294
Geactiveerde personeelskosten	0	42	42
Andere geactiveerde kosten	482	5.028	5.510
In exploitatie opgenomen	1.736	-1.736	0
Variatie van de reële waarde	-1.183	-81	-1.264
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-1.488	0	-1.488
Boekwaarde op 30/06/2010	423.040	11.652	434.692
Boekwaarde op 1/07/2010	423.040	11.652	434.692
Verwervingen	8.860	0	8.860
Geactiveerde interestlasten	0	224	224
Geactiveerde personeelskosten	0	21	21
Andere geactiveerde kosten	641	2.332	2.973
In exploitatie opgenomen	5.100	-5.100	0
Variatie van de reële waarde	5.845	23	5.868
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-133	0	-133
BOEKWAARDE op 31/12/2011	443.353	9.152	452.505

De voornaamste acquisities van vastgoedbeleggingen gedurende dit halfjaar zijn de volgende:

Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen*	Rechtspersonen register	Verwervings datum**	Wijze van integratie
		(x 1.000 €)			
Altigoon	Huisvesting voor senioren	8.400	457.739.634	30/12/2010	Verwerving van aandelen

Totaal **8.400**

* om volgende items te bepalen: het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen.

** en datum van opname in resultaat.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 7: kapitaal

Aedifica heeft op 15 oktober 2010 een kapitaalverhoging uitgevoerd voor een bedrag van 67,3 miljoen € (met inbegrip van 16,2 miljoen € uitgiftepremie). De details van deze kapitaalverhoging zijn in sectie 3.1.1 van het tussentijds jaarverslag beschikbaar.

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar :

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie op 01/07/2010	5.033.338	127.783
Kapitaalverhogingen	2.013.334	51.113
Situatie op 31/12/2010	7.046.672	178.896

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5 % van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de transparantieverklaringen ontvangen door de vennootschap op 31/12/2010) :

Aandeelhouders	Deel van het kapitaal
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsdonck Investment NV (via Finasucré NV)	5,46%
Free float	88,17%

Alle aandelen Aedifica zijn genoteerd op de continuummarkt van Euronext Brussels.

De kapitaalverhogingen tot 30 juni 2010 worden toegelicht in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2009/2010. Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of aan toonder of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op een stem.

Aedifica NV bezit 1.988 eigen aandelen.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 8: financiële schulden

(x € 1.000)	31/12/2010	30/06/2010
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	184.087	230.325
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	193	0
TOTAAL	184.473	230.325

Aedifica beschikt over kredietlijnen (voorgesteld op de lijn "Langlopende financiële schulden", en die behoren tot de categorie "Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs") verleend door 5 banken (*club deal* van 210 miljoen € met Bank Degroof, ING, BNP Paribas Fortis en LBLux, bilateraal krediet van 30 miljoen € met KBC Bank en een bilateraal krediet van 30 miljoen € met BNP Paribas Fortis). Aedifica kan tot 270 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften in het kader van acquisities van gebouwen op voorwaarde dat de schuldratio van 60%, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, niet overschreden wordt, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 63% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere regels gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van 1, 3 of 6 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor. Op 31 december 2010 zijn de bedragen opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 4,2% na activering van tussentijdse interesten (4,3% over het eerste semester 2009/2010; 4,1% over het volledige boekjaar 2009/2010) of 4,4% voor activering van tussentijdse interesten (4,4% over het eerste semester 2009/2010; 4,2% over het volledige boekjaar 2009/2010). Rekening houdend met de duur van de geldopname benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde. De bilaterale kredietlijn toegestaan door KBC Bank zal vervallen op 31 maart 2013. De club deal zal vervallen op 23 juli 2012 (60 miljoen €) en op 23 juli 2013 (150 miljoen €). De bilaterale kredietlijn met BNP Paribas Fortis zal vervallen op 6 augustus 2013.

Sinds 30 december 2010, datum van de acquisitie van de vennootschap Altigoon NV, beschikt Aedifica hiernaast over twee afschrijfbaar investeringskredieten met KBC Bank (waarvan 2,4 miljoen € voorgesteld wordt als langlopende financiële schulden, en 0,2 miljoen € als kortlopende financiële schulden), die lopen tot in 2021 en die een vaste rentevoet hebben van 5,3 %. Deze twee kredietlijnen zijn gedekt door een hypotheek en een hypothecair mandaat op het rustoord Buitenhof.

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator die niet door de IFRS-normen is gedefinieerd. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om haar schuld te schatten. De netto financiële schuld is gelijk aan het totaal van de kort- en langlopende financiële schulden verminderd met kas- en kasequivalenten. De netto financiële schuld houdt geen rekening met de reële waarde van de aan de schuld verbonden derivaten. De definitie van de netto financiële schuld zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige indicatoren van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

(x € 1.000)	31/12/2010	30/06/2010
Financiële schulden	184.280	230.325
Min : Kas en kasequivalenten	-1.193	-880
NETTO FINANCIËLE SCHULD	183.087	229.445

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 9: indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader:

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet ("cash flow hedges"). Alle indekkingen hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten (*interest rate swaps* of "IRS") die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten (*multi-callable interest rate swaps* of "multi-callable IRS") die niet voldoen aan die strikte criteria maar economische indekkingen leveren tov risico's mbt rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2009/2010 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

Analyse op 30 juni 2010:							
Instrument	Referentie-bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkings- percentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21%	-1.294
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97%	-2.812
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93%	-1.548
IRS*	11.000	1/11/2010	3	32	-	4,79%	-2.707
Multi-callable IRS*	32.696	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39%	-7.000
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02%	-2.023
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25%	-1.950
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25%	-1.312
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18%	-1.192
TOTAAL	190.696						-21.838

* Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de sw ap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

Analyse op 31 december 2010:							
Instrument	Referentie-bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkings- percentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21%	-825
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97%	-2.098
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93%	-1.155
IRS*	11.000	1/04/2011	3	32	-	4,89%	-2.272
Multi-callable IRS*	32.204	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39%	-5.342
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02%	-1.628
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25%	-1.554
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25%	-1.046
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18%	-914
TOTAAL	190.204						-16.834

* Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de sw ap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is:

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (+1.960 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Het niet-effectieve deel (+329 k€) (volgens IAS 39) bevindt zich in het financiële resultaat.

(x € 1.000)	31/12/2010	30/06/2010
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten:		
Bij het begin van de periode	-8.921	-5.789
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de afgeleide financiële indekkingsinstrumenten (niet vervallen coupons)	-544	-6.555
Overdracht naar resultatenrekening van vervallen coupons	2.504	3.423
OP HET EINDE VAN DE PERIODE	-6.961	-8.921

(x € 1.000)	31/12/2010	30/06/2010
Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten :		
Bij het begin van de periode	-632	-331
Variatie van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de financiële instr.	329	-301
OP HET EINDE VAN DE PERIODE	-303	-632

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Naast de opbrengst van 329 k€ vermeld in de laatste tabel hierboven, bevat het financieel resultaat een opbrengst van 2.714 k€ (31 december 2009: last van 800 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, d.w.z. de multi-callable IRS waarvan sprake in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is.

4. Gevoeligheid:

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de interest rate swaps waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 528 k€ (30 juni 2010 : 593 k€) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de *multi-callable interest rate swaps* (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van de *multi-callable IRS* aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 661 k€ (30 juni 2010 : 734k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 10: resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel ("EPS" zoals vastgesteld door IAS 33) wordt als volgt berekend :

	31/12/2010	31/12/2009
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)(x 1.000 €)	14.539	591
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode	5.880.215	4.578.201
Gewone EPS (in €)	2,47	0,13
Verwaterde EPS (in €)	2,47	0,13

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is een prestatie-indicator die niet is gedefinieerd door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het niveau van het voorgestelde dividend te bepalen. Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is gelijk aan het nettoresultaat (aandeel van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de indekkingsinstrumenten. De definitie van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen.

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel wordt op de volgende wijze berekend:

(x € 1.000)	31/12/2010	31/12/2009
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)	14.539	591
Min: variaties op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-5.868	2.630
Min: variaties op de reële waarde van financiële activa (IAS 39)	-3.044	1.088
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	5.627	4.309
Noemer * (in aandelen)	6.459.990	4.641.529
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (in €)	0,87	0,93

* Aantal dividendrechten verw acht op het einde van het boekjaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 11: netto-actief per aandeel

Netto-activa per aandeel (in €)	31 december 2010	30 juni 2010
Op basis van de reële waarde		
Netto-activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	38,41	38,59
Dividend betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	-2,39	-4,34
Netto-activa op basis van de reële waarde	36,02	35,93
Op basis van de investeringswaarde		
Netto-activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	40,16	40,94
Dividend betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	-2,39	-4,34
Netto-activa op basis van de investeringswaarde	37,77	38,28
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	7.044.684	5.031.350

Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het netto-actief van 35,93 € per aandeel op 30 juni 2010 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2010 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,68 € per aandeel om de netto-actief waarde per aandeel op 30 juni 2010 te kunnen vergelijken met de netto-actief waarde per aandeel op 31 december 2010. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 8,4 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2010 (5.031.350). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr. 5 ten bedrage van 1,82 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend prorata temporis).

Om de netto-actiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met de beurskoers dient nog rekening gehouden te worden met de onthechting van coupon 6 die op 14 oktober 2010 gebeurd is in het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010. Rekening houdend met dit laatste element kan de netto-actiefwaarde per aandeel na kapitaalverhoging en dividendbetaling geraamd worden op 35,68 € met inbegrip van de IAS 39 impact en op 38,07 € vóór de IAS 39 impact.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 12: voorwaardelijke elementen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen per 30 juni 2010 wordt geleverd in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010 (pagina 140-143). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

1. Kapitaalverhoging van 15 oktober 2010

Binnen het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 en zoals vermeld in de verrichtingsnota van 22 september 2010, heeft Aedifica, in de « Underwriting Agreement », bepaalde verklaringen verstrekt, bepaalde garanties verleend en de "Joint Lead Managers" vrijgesteld van bepaalde verantwoordelijkheden.

2. Voorwaardelijke passiva

Altigoon NV, die op 30 december 2010 verworven is, heeft een hypotheek en een hypothecair mandaat toegestaan op het rustoord Buitenhof om haar twee investeringskredieten van in totaal 2,6 miljoen € (zie toelichting 8 te garanderen).

Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 12 oktober 2010 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming mbt het boekjaar 2009/2010 goedgekeurd. Een dividend van 1,82 € werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend (1,82 € per aandeel). Dit dividend werd uitbetaald op 20 oktober 2010 (coupon nr. 5). Een aangepast dividend werd, desgevallend, toegekend aan de aandelen die tijdelijk geen recht gaven op een volledig dividend. Het totale uitbetaalde bedrag bedroeg 8.448 k€ (hetgeen overeenstemt met een gemiddelde coupon van 1,68€).

Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2010 dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte halfjaarrekening.

Toelichting 15: relaties met verbonden partijen

De relaties met verbonden partijen betreffen enkel de remuneratie van de voornaamste bedrijfsleiders, zijnde de leden van de raad van bestuur (415 k€ voor het eerste semester van het boekjaar 2010/2011; 733 k€ voor het boekjaar 2009/2010).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 16: relaties met Bank Degroof en haar filialen

Bank Degroof (en haar filialen) is een oprichter van Aedifica. Bank Degroof wordt niet beschouwd als een verbonden partij in de zin van de IAS 24 norm en van het Wetboek Vennootschappen. Bank Degroof valt daarentegen wel binnen het toepassingsgebied van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. De transacties met Bank Degroof (en haar filialen) worden hieronder verduidelijkt.

(x 1.000 €)	31/12/2010 Periode van 6 maanden	30/06/2010 Periode van 12 maanden
Bank Degroof - Degroof Corporate Finance		
Bedrag van de transacties aangegaan gedurende de periode		
Eenmalige <i>set-up fee</i> van de <i>club deal</i>	187	0
Commissie voor deelname aan de <i>club deal</i>	49	100
Interesten op de <i>club deal</i>	237	259
Vergoeding in het kader van de kapitaalverhoging	682	0
Andere diensten	44	65
Openstaand creditsaldo op het einde van de periode		
<i>Club deal</i>	19.272	26.230
Leveranciers	0	3

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Aan de Raad van Bestuur,

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de boekhoudkundige informatie vervat in het semestriële verslag dat werd opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbeveks, en overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Deze boekhoudkundige informatie omvat de geconsolideerde balans, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van de kasstromen, de geconsolideerde staat van de wijzigingen van het eigen vermogen en de bijlagen (samen de "tussentijdse financiële informatie") voor het semester afgesloten op 31 december 2010.

Het opstellen van deze tussentijdse financiële informatie valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Het **geconsolideerde balanstotaal bedraagt 462.171.000 EUR** en de tussentijdse **geconsolideerde netto-winst** op 31 december 2010 bedraagt **14.539.000 EUR**.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze tussentijdse financiële informatie tot uitdrukking te brengen op basis van ons nazicht.

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de aanbevelingen aangaande het beperkt nazicht, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht spitst zich voornamelijk toe op de bespreking van de tussentijdse financiële informatie met de directie en op de analyse en de vergelijking van de tussentijdse financiële informatie en de onderliggende financiële gegevens. De omvang van deze werkzaamheden is minder omvangrijk dan de controles die in een volledig nazicht worden uitgevoerd overeenkomstig de controlenormen van toepassing voor de certificatie van de geconsolideerde jaarrekening, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

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

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel) op 14 februari 2010.

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

V. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit halfjaarlijkse financieel verslag 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.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

VI. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De heer Jacques Blanpain, permanent vertegenwoordiger van Services et Promotion de Lasne NV, lid van de raad van bestuur van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO/gedelegeerd bestuurder van Aedifica, verklaren, voor zover hen bekend, dat :

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen ;
- het tussentijds jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijke transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten. Daarenboven geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Inhoudstafel

I. TUSSENTIJD JAARVERSLAG	1
1. INLEIDING.....	2
2. PATRIMONIUM OP 31 DECEMBER 2010.....	2
3. INVESTERINGEN.....	4
3.1. Tijdens het eerste semester.....	4
3.1.1. Financiering.....	4
3.1.2. Acquisities	4
3.1.3. Oplevering van gebouwen.....	5
3.1.4. Lopende vastgoedprojecten.....	6
3.2. Na afsluiten van het eerste semester	7
4. ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE SEMESTRIËLE REKENINGEN.....	8
4.1. Geconsolideerde resultaten.....	8
4.2. Geconsolideerde balans	11
4.3. Netto-actiefwaarde per aandeel	12
5. VOORUITZICHTEN.....	14
6. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN.....	14
7. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	14
8. CORPORATE GOVERNANCE	15
8.1. Vernieuwing van mandaten.....	15
8.2. Nieuwe bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt.....	15
8.3. Auditcomité	15
II. AEDIFICA OP DE BEURS.....	17
1. KOERS EN VOLUME.....	17
2. AANDEELHOUDERSCHAP	20
3. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	20
III. VASTGOEDVERSLAG.....	21
1. GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	21
1.1. Vastgoedbeleggingen	21
1.2. Lopende projecten en renovaties.....	24
2. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE.....	25
2.1. Verdeling per sector (in reële waarde)	25
2.2. Geografische verdeling (in reële waarde).....	25
2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde).....	25
2.4. Aantal gebouwen per sector	26
2.5. Leeftijd van de gebouwen, per soort huurovereenkomst (op basis van de reële waarde).....	26
2.6. Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (op basis van de reële waarde)	26
2.7. Verdeling per activiteitssector (in contractuele huurgelden).....	26
2.8. Verdeling van de contractuele huurgelden in de huisvesting voor senioren (per groep van exploitanten).....	27
2.9. Brutorendement per sector (in functie van de reële waarde)	27
2.10. Bezettingsgraad.....	27
2.10.1. Gebouwen met gemeubelde appartementen	27
2.10.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen).....	28
3. DE VASTGOEDMARKT	28
3.1. De residentiële markt	28

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2.	De markt van de gemeubelde appartementen.....	29
3.3.	De markt van de huisvesting voor senioren	30
3.4.	De markt van de hotels.....	30
4.	VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN.....	32
IV.	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN	34
1.	GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING.....	34
2.	OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN	35
3.	GECONSOLIDEERDE BALANS.....	36
4.	GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT.....	38
5.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	39
6.	TOELICHTINGEN	40
	Toelichting 1: algemene informatie.....	40
	Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving.....	41
	Toelichting 3: gesegmenteerde informatie	42
	Toelichting 4: seizoensgebonden of cyclische karakter van de activiteiten.....	43
	Toelichting 5: ongebruikelijke elementen.....	43
	Toelichting 6: vastgoedbeleggingen	44
	Toelichting 7: kapitaal.....	45
	Toelichting 8: financiële schulden.....	46
	Toelichting 9: indekkingsinstrumenten.....	47
	Toelichting 10: resultaat per aandeel.....	49
	Toelichting 11: netto-actief per aandeel.....	50
	Toelichting 12: voorwaardelijke elementen	51
	Toelichting 13: uitbetaalde dividenden	51
	Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum	51
	Toelichting 15: relaties met verbonden partijen.....	51
	Toelichting 16: relaties met Bank Degroef en haar filialen.....	52
7.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS (BEPERKT NAZICHT)	53
V.	VOORZICHTIGHEID INZAKE VOORUITZICHTEN	54
VI.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	55

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

15 februari 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht sinds 8 december 2005
Louizalaan 331 - 1050 Brussel
Tel : +32.2.626.07.70
Fax : +32.2.626.07.71
BTW - BE 0877.248.501 - R.P.R. Brussel
www.aedifica.be

Commissaris	Dirk Smets, geassocieerd bij BST bedrijfsrevisoren BVBA
Depositobank	Bank Degroef
Vastgoeddeskundigen	Stadim CVBA en de Crombrugghe & Partners NV
Maatschappelijk boekjaar	1 juli - 30 juni

Voor algemene informatie
info@aedifica.be

Voor extra informatie, gelieve u te richten tot
Stefaan Giелens, CEO – info@aedifica.be
Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
Charles-Antoine van Aelst, Corporate Analyses & Communication – info@aedifica.be

Dit halfjaarlijkse financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans¹.

¹ De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De Nederlandse versie is een vertaling en werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.