

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag 2009/2010

I. Tussentijds jaarverslag

- Bezettingsgraden van 96,6% voor het niet-gemeubelde deel en van 79,2% voor het gemeubelde deel van de portefeuille, alle 2 in stijging ten opzichte van 30 september 2009
- Huurinkomsten, exploitatiemarge en resultaat vóór IAS 39¹ en IAS 40² hoger dan de vooruitzichten³
- Positief netto resultaat
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 360 miljoen €, een stijging van 4 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2009
- Dividendverwachting blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,80 € bruto per aandeel)⁴

Aedifica heeft, in de huidige context van economische crisis, op operationeel vlak een goed eerste semester 2009/2010 gekend. De bezettingsgraad voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 96,6%, wat licht hoger is dan het niveau op 30 juni en op 30 september 2009. De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille (79,2%) valt uiteraard niet te vergelijken met het recordniveau voor de crisis op 31 december 2008 (91,2%), maar kent een stijging ten opzichte van het niveau op 30 september 2009. De huurinkomsten, de exploitatiemarge en het netto resultaat (vóór de impact van non cash elementen als gevolg van de toepassing van de boekhoudkundige normen IAS 39 en IAS 40) liggen voor het eerste semester van het boekjaar 2009/2010 hoger dan de vooruitzichten³. De lichte daling van de huurinkomsten (-3%) ten opzichte van 31 december 2008 heeft zich niet weerspiegeld in het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille), dat stabiel is gebleven op 8,1 miljoen € (zijnde een exploitatiemarge van 72% ten opzichte van 70% in december 2008) dankzij een efficiënt kostenbeheer. Het netto resultaat, inclusief de impact van non cash elementen als gevolg van de toepassing van de boekhoudkundige normen IAS 39 en IAS 40, is opnieuw positief.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (360 miljoen €) is met 4 miljoen € gestegen ten opzichte van 30 juni 2009 als gevolg van een acquisitie in het segment van de gemeubelde appartementen, de lopende projectontwikkelingen en de zeer lichte depreciatie van de vastgoedbeleggingen (0,7%).

De goede operationele prestaties van het eerste semester ten opzichte van de vooruitzichten³, voorspellen niet noodzakelijk gelijkaardige prestaties in het tweede semester. De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009, blijven onveranderd: 1,80 € bruto per aandeel, dat dus stabiel is ten opzichte van het dividend uitgekeerd met betrekking tot het vorige boekjaar.

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 die gepubliceerd zijn in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009, op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2009/2010 berekend zijn.

⁴ Zie sectie 5 hieronder.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Inleiding

Aedifica is de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die gespecialiseerd is in investeringen in residentieel vastgoed. Ze bouwt een vastgoedportefeuille op rond drie strategische investeringsassen :

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

Aedifica is genoteerd op de continumarkt 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 beheerverslag van 30 juni 2009, dat opgenomen is in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009. 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 2008/2009.

2. Patrimonium op 31 december 2009

Tijdens het eerste semester is de waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica gestegen met 3 miljoen €, zodat hun reële waarde verhoogd is van 351 miljoen € tot 354 miljoen €¹.

Op 31 december 2009 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 97 panden, met 462 niet gemeubelde appartementen, 229 gemeubelde appartementen, 22 rusthuizen met 2.056 rusthuisbedden, 1 gebouw met 20 serviceflats en 2 hotels met in totaal 215 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 188.535 m² vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in functie van de reële waarde) : 32% residentiële of gemengde gebouwen, 13% gebouwen met gemeubelde appartementen, 46% huisvesting voor senioren, 9% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in functie van de reële waarde): 64% van de gebouwen zijn gelegen in Brussel, 21% in Vlaanderen en 15% in Wallonië.

De bezettingsgraad² voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 96,6% op 31 december 2009 (30 september 2009: 96,3%; 30 juni 2009: 96,3%; 31 december 2008 : 97,4%) en 79,2% voor de gemeubelde appartementen tijdens het eerste semester (tijdens het eerste semester van het vorige boekjaar: 91,2%, tijdens het gehele vorige boekjaar: 86,0%). De bezettingsgraad voor

¹ Of nog, de investeringswaarde is verhoogd van 361 miljoen € naar 364 miljoen €.

² 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 kwartaal. 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

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

het gemeubelde deel van de portefeuille is hoger dan die over het eerste kwartaal van het huidige boekjaar (73,5%), dankzij de heropleving die op deze markt heeft plaatsgevonden tussen september en december 2009 en dankzij de efficiëntie van de commerciële medewerkers. Deze bezettingsgraad is inderdaad niet meer vergelijkbaar met het recordniveau voor de crisis op 31 december 2008.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille blijft zeer hoog, m.n. 16 jaar, wat overeenstemt met die op 30 juni 2009.

Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	31 december 2009				
			Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie *	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
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	-	-
Bruto rendement (%)***	5,7%	9,2%	6,1%	7,0%	6,5%	-	-
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	31 december 2008				
			Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie *	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	116.886	42.041	161.294	36.070	356.291	4.985	361.276
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.620	4.952 **	9.874	2.406	23.852	-	-
Bruto rendement (%)***	5,7%	10,9%	6,1%	6,7%	6,6%	-	-

* De inwerkingtreding op 1 juli 2009 van het amendement van de IAS 40 norm, die gepubliceerd werd in mei 2008, leidt tot de fusie van de rubrieken "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "I.D. Projectontwikkelingen" van de balans. Voortaan bestaat enkel de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen". Aedifica maakt binnen de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen" het onderscheid tussen enerzijds de vastgoedbeleggingen in exploitatie en anderzijds de projectontwikkelingen.

** De bedragen mbt de gebouwen en met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van 1/07 tot 31/12, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Investerings

3.1. Tijdens het eerste semester

3.1.1. Acquisities

Op 17 december 2009¹ heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van de gebouwen "Freesia"² en "Heliotropen"³, beide gelegen in de "Bloemenwijk" in Schaarbeek (Brussel), nabij de NATO, de bedrijventoneel van Diegem en de luchthaven van Zaventem.

Het gebouw "Freesia" werd opgericht in 1990 en heeft een bebouwde oppervlakte van 3.138 m², met in totaal 38 verhuurbare units. Dit gebouw werd op 30 december 2009 in natura ingebracht tegen uitgifte van 129.110 nieuwe aandelen Aedifica (die recht geven op een dividend vanaf 30 december 2009) voor een waarde van 4,95 miljoen €⁴.

Het gebouw "Heliotropen" werd opgericht in 1979 en heeft een bebouwde oppervlakte van 1.500 m², met in totaal 27 verhuurbare units. De aankoop van dit gebouw zal in maart 2010 gerealiseerd worden door de aankoop in specien van 100% van de aandelen van de vennootschap die de eigenaar is van dit gebouw. De aanschaffingswaarde zal 2,35 miljoen €⁵ bedragen.

De volledige operatie van 7,3 miljoen € zal dus voor 68% met bijkomend eigen vermogen en voor 32% met bijkomende schulden gefinancierd worden. De impact van de operatie op de schuldgraad van de vennootschap zal dus licht positief zijn.

Na de marketing-herpositionering van deze gebouwen op de markt van de "business flats" (gemeubelde appartementen), verwacht Aedifica een brutorendement van circa 10% te kunnen realiseren, in de veronderstelling van genormaliseerde marktomstandigheden.



Freesias



Heliotropen

¹ Zie persbericht van 17 december 2009.

² Freesiadreef 18, 1030 Schaarbeek.

³ Heliotropenlaan 35, 1030 Schaarbeek.

⁴ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 28 december 2009 bepaalde investeringswaarde niet.

⁵ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 13 oktober 2009 bepaalde investeringswaarde niet.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.1.2. Lopende vastgoedprojecten

In de loop van het semester zijn de werken voor onderstaande projecten van start gegaan:

- Seniorie Mélopée;
- Media Gardens;
- Livorno 14, 20-24 ;
- Hotel Martin's Brugge;
- Residentie Exclusiv.

Darenboven vorderen de werken voor volgende projecten:

- Gaerveld (rustoord);
- Klooster Hotel.

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



3.2. Na afsluiten van het eerste semester

Er werd geen enkele investering of desinvestering uitgevoerd na de sluitingsdatum van 31 december 2009.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 29 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 2009	31 december 2008
Huurinkomsten	11.240	11.551
Met verhuur verbonden kosten	-79	-39
Netto huurresultaat	11.161	11.512
Operationele kosten*	-3.087	-3.426
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	8.074	8.086
Exploitiemarge** %	72%	70%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-3.738	-3.409
Belastingen	-27	-22
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	4.309	4.655
Noemer***	4.641.529	4.507.866
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€aandeel)	0,93	1,03
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	4.309	4.655
IAS 40 impact ****	-2.630	-1.277
IAS 39 impact *****	-1.088	-8.826
Netto resultaat (aandeel van de groep)	591	-5.448
Noemer (IAS 33)	4.578.201	4.501.821
Netto resultaat per aandeel (aandeel van de groep - €aandeel)	0,13	-1,21

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.
 ** Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
 *** Berekend op basis van het aantal dividendrechten verw acht op het einde van het boekjaar.
 **** Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
 ***** Variatie van de reële waarde van de indekingsinstrumenten.

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar heeft Aedifica een geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van 11,2 miljoen € gerealiseerd. Dit is licht hoger dan de vooruitzichten² en betekent een lichte daling (3%) in vergelijking met 31 december 2008. Deze

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2009 tot 31 december 2009. 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 die gepubliceerd zijn in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009, op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2009/2010 berekend zijn.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

evolutie is vooral te wijten aan de sector van de gemeubelde appartementen (-0,5 miljoen € als gevolg van de daling van de bezettingsgraad ten opzichte van het record dat voor het eerste semester van het vorige boekjaar gerealiseerd werd). Het segment van de huisvesting voor senioren heeft een stijging van 0,2 miljoen € gekend. De andere twee segmenten zijn over het algemeen stabiel gebleven.

Na aftrek van de met verhuur verbonden kosten bedraagt het **netto huurresultaat** 11,2 miljoen € (-3% ten opzichte van 31 december 2008).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 10,6 miljoen € (op 31 december 2008 : 11,0 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een operationeel vastgoedresultaat van 9,3 miljoen € (op 31 december 2008 : 9,4 miljoen €). Dit betekent een operationele marge¹ van 83% (op 31 december 2008 : 82%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 1,3 miljoen € (op 31 december 2008 : 1,3 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, is het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stabiel gebleven op 8,1 miljoen €, hetgeen een **exploitiemarge** van 72% betekent, ten opzichte van 70% op 31 december 2008, dankzij een efficiënt kostenbeheer. 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 :

Sectoraal resultaat(x1.000€)	31 december 2009					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	3.126	1.997	4.973	1.182	-38	11.240
Netto huurresultaat	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

Sectoraal resultaat(x1.000€)	31 december 2008					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	3.180	2.476	4.790	1.143	-38	11.551
Netto huurresultaat	3.157	2.460	4.790	1.143	-38	11.512
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2.248	1.262	4.790	1.081	-1.295	8.086

Rekening houdende met de netto interestkosten van 2,8 miljoen € (werkelijke kasstroom) die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de reële interestlasten van de bevak 3,9 miljoen € (31 december 2008 : 3,5 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,4% vóór activering van de intercalaire interesten op de projecten in ontwikkeling) is licht gestegen ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het eerste semester van het boekjaar 2008/2009 (4,1%), die werd bekomen in een context van zeer volatiele

¹ Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het netto huurresultaat.

² Dit zijn, de semestriële vooruitzichten die gepubliceerd zijn in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009, op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2009/2010 berekend zijn.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

interestvoeten die door technische redenen¹ een positieve invloed hadden. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten en met uitsluiting van de netto impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een netto last van 3,7 miljoen € (op 31 december 2008 : 3,4 miljoen €), zeer licht onder de vooruitzichten².

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 27 k€, 31 december 2008 : 22 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 4,3 miljoen € voor dit semester (31 december 2008 : 4,7 miljoen €), hetzij 0,93 € per aandeel (31 december 2008 : 1,03 € per aandeel). Dit resultaat is hoger dan de vooruitzichten¹, ook al kende het een daling met 7% ten opzichte van het vorige boekjaar (per aandeel: - 10%).

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):

- De sectorale diversificatie van de activa van Aedifica heeft toegelaten de **variëte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**³ te beperken tot -2,0 miljoen € (zijnde - 0,6%) (31 december 2008: -1,3 miljoen €), waar deze variatie -9,3 miljoen € (of - 2,6%) bedroeg op het einde van het vorige boekjaar. Een variatie van de reële waarde van - 0,6 miljoen € werd opgenomen voor de projectontwikkelingen (-0,5 miljoen € over het gehele vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen (-2,6 miljoen €) vertegenwoordigt een geringe daling van 0,7%.
- 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 8 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. Naar gelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variëte van de reële waarde) tussen 30 juni 2009 en 31 december 2009 ofwel opgenomen in de

¹ Een lichte overindekking die financiële inkomsten genereerde, verschillende fixingdata voor de kredietlijnen en voor de indekkingsinstrumenten, een groot verschil tussen euribor 1 maand en euribor 3 maanden.

² Dit zijn, de semestriële vooruitzichten die gepubliceerd zijn in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009, op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2009/2010 berekend zijn.

³ Deze variëte komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variëtes in reële waarde tussen die op 30 juni 2009 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experten geschat werd op 31 december 2009.

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 16 jaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

resultatenrekening (-1,1 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (-0,2 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 2009) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, is het halfjaarlijkse **netto resultaat (aandeel van de groep)** positief, en bedraagt 0,6 miljoen € (31 december 2008 : verlies van 5,4 miljoen €), na verwerking van de minderheidsbelangen die echter verwaarloosbaar zijn. Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 0,13 € (31 december 2008 : 1,21 €).

4.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans	31 december 2009	30 juni 2009
	x 1.000€	x 1.000€
Vastgoedbeleggingen	359.956	356.286
Andere activa	8.344	12.156
Totaal activa	368.300	368.442
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	184.610	186.253
Impact IAS 39*	-14.784	-13.538
Eigen vermogen	169.826	172.715
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	182.191	180.302
Andere verplichtingen	16.283	15.425
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	368.300	368.442
<i>Schuldratio (%)</i>	49%	49%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 31 december 2009 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 98% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2009 : 97%) die gewaardeerd worden volgens de IAS 40² norm, en die een bedrag van 360 miljoen € (30 juni 2009 : 356 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (31 december 2009: 354 miljoen €; 30 juni 2009: 351 miljoen €). De netto stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt ten bedrage van 5 miljoen verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 3 hierboven) en voor -2 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (31 december 2009: 6 miljoen €, 30 juni 2009: 5 miljoen €) betreffen vooral de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties) (zie sectie 3 hierboven).

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 Crombrugge & Partners NV).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget, zoals in sectie 1.2 van het vastgoedverslag hieronder weergegeven.

De **andere activa** vertegenwoordigen 2% van de totale balans (30 juni 2009: 3%). De netto daling van de andere activa ten opzichte van 30 juni 2009 verklaart zich voornamelijk door de inning van een vordering van 3 miljoen €.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar **kapitaal** geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.). Het kapitaal bedraagt 113 miljoen € op 31 december 2009¹ (30 juni 2009 : 108 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of *netto activa*), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 185 miljoen € vóór IAS 39 impact, stabiel ten opzichte van 30 juni 2009 (186 miljoen €) zelfs na de uitbetaling van het dividend 2008/2009 in oktober 2009;
- of 170 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2009: 173 miljoen €).

Op 31 december 2009 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 182 miljoen € (30 juni 2009: 180 miljoen €), waarvan 178 miljoen € het bedrag betreft dat effectief opgenomen is op de twee kredietlijnen van de bevak, die in totaal 210 miljoen € bedragen en die tot 2011 lopen. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 49% (30 juni 2009 : 49%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een schuldcapaciteit van 57 miljoen € bij constante activa² en van 163 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 24% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken.

De **andere passiva** vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2009: 15 miljoen €; 30 juni 2009: 14 miljoen €).

4.3. Netto actief waarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **netto actief waarde per aandeel**. De ogenschijnlijke daling, die rekening houdt met 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 2008/2009 in oktober 2009, bedraagt 4% ten opzichte van 30 juni 2009.

Vóór de niet monetaire (dwz. *non cash*) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend in oktober 2009⁴, bedraagt de netto actief waarde 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 resultaat. Het netto actief van 37,74 € per aandeel op 30 juni 2009 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2009 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,77 € per aandeel om de netto actief waarde per aandeel op 30 juni 2009 te kunnen vergelijken met de netto actief waarde per aandeel op 31 december 2009. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 8,1 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2009 (4.576.797). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.3 ten bedrage van 1,80 € per aandeel (gezien sommige

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 39,23 € op 31 december 2009 (38,93 € per aandeel op 30 juni 2009). Deze indicator is dus met 1% gestegen sinds het begin van het boekjaar.

Netto activa per aandeel (in €)	31 december 2009	30 juni 2009
Op basis van de reële waarde		
Netto activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	39,23	38,93
Dividend betaald in oktober 2009	0,00	1,77
IAS 39 impact	-3,14	-2,96
Netto activa op basis van de reële waarde	36,09	37,74
Op basis van de investeringswaarde		
Netto activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	41,35	41,02
Dividend betaald in oktober 2009	0,00	1,77
IAS 39 impact	-3,14	-2,96
Netto activa op basis van de investeringswaarde	38,21	39,83
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	4.705.907	4.576.797

Aantal aandelen	31 december 2009	30 juni 2009
Aantal aandelen in omloop*	4.705.907	4.576.797
Totaal aantal aandelen**	4.708.157	4.579.047
Aantal beursgenoteerde aandelen	4.579.047	4.438.918
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	4.578.201	4.508.037
Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar***	4.641.529	4.507.866

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** 129.110 aandelen (uitgegeven op 30 december 2009) zullen op de beurs genoteerd worden na afknipping van coupon nr 4 betreffende het boekjaar 2009/2010 in oktober 2010.

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

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 in drie strategische investeringssegmenten (residentiële of gemengde gebouwen in stedelijke centra, gebouwen met gemeubelde appartementen en huisvesting voor senioren) 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 geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge netto

aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

rendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 16 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten.

- Met een schuldgraad van 49% op 31 december 2009 (identiek aan deze op 30 juni 2009 en ver onder het wettelijk maximum van 65% van toepassing op vastgoedbevaks) geniet Aedifica van een goede solvabiliteit.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille met inbegrip van de lopende projecten is verzekerd door twee kredietlijnen ten bedrage van 210 miljoen € die werden afgesloten met een club van 4 banken. Deze kredietlijnen lopen tot in mei 2011.

De operationele prestaties (dwz vóór de niet monetaire effecten van de normen IAS 39 en IAS 40) van de bevak voor het eerste semester liggen boven de vooruitzichten die afgeleid zijn van de jaarlijkse vooruitzichten van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009. Rekening houdend met de huidige economische omstandigheden en met de opname in portefeuille van 2 nieuwe gebouwen met gemeubelde appartementen (Freesias en Heliotropen, zie sectie 3.1.1 hierboven) die in de markt geherpositioneerd worden, voorspellen de goede operationele prestaties van het eerste semester ten opzichte van de vooruitzichten, niet noodzakelijk gelijkaardige prestaties voor het tweede semester. De raad van bestuur verwacht geen significante negatieve afwijking van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van het boekjaar 2009/2010 ten opzichte van de vooruitzichten die gepubliceerd zijn in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009.

Rekening houdend met het vorige, blijven de vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009, onveranderd: 1,80 € bruto per aandeel. Dit geeft uitzicht op een stabiel dividend ten opzichte van het dividend uitgekeerd met betrekking tot het vorige boekjaar.

6. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 7 van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar.

Wat betreft de huisvesting voor senioren is, zoals vermeld in de tussentijdse verklaring van 17 november 2009, de aandeelhoudersstructuur van de vennootschappen Château Chenois Gestion BVBA (uitbater van de rustoorden Château Chenois, Jardins de Provence en Bel Air) en New Philip NV (uitbater van de rustoorden New Philip, Résidence Grange des Champs et Résidence Augustin) tijdens het eerste kwartaal gewijzigd. Deze twee vennootschappen hebben heden dezelfde ultieme aandeelhouder als de vennootschap Medibelge NV (uitbater van de rustoorden Résidence Parc Palace, Résidence Service et Résidence du Golf). De gegevens met betrekking tot deze 9 rustoorden, die tijdens 4 afzonderlijke operaties in 2006 en 2007 aangekocht zijn, zijn in het vastgoedverslag van dit halfjaarlijks financieel verslag beschikbaar. De raad van bestuur voert een voorzichtig beleid van risicospreiding, en heeft in dit kader de potentiële gevolgen van deze wijziging in het aandeelhouderschap van de 3 betrokken exploitanten onderzocht (in het licht van de betreffende bepalingen van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks). Artikel 43 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 voorziet dat de bevak niet meer dan 20 % van haar activa mag beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen; deze beperking geldt op het ogenblik van de verwerving van de betrokken vaste goederen. Dit artikel is hier niet toepasselijk omdat : (i) het respecteren van de limiet van 20% enkel wordt nagegaan op het moment van de

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

acquisitie van onroerende middelen, (ii) bovendien, en ten overvloede, is de raad van bestuur ervan overtuigd, na evaluatie van de risico's, dat er geen beslissend nieuw element is dat ertoe zou leiden dat de 9 rustoorden een vastgoed geheel zouden vormen. Het ontstaan van een band op aandeelhoudersniveau tussen de 3 exploitanten van de 9 rustoorden heeft geen enkele negatieve impact op de fundamentele elementen van de risico analyse die door de bevak uitgevoerd is voor elk van deze 9 rustoorden. Hiernaast voorziet artikel 42 van hetzelfde Koninklijk besluit dat de bevak haar beleggingen zodanig diversifieert dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid. Gezien het groeibeleid van de bevak is het vanzelfsprekend dat het aandeel van de 9 betrokken rustoorden in de activa van de bevak op natuurlijke wijze zal verminderen in een voorzienbare toekomst (zie de lijst van projectontwikkelingen in het vastgoedverslag van dit halfjaarlijks financieel verslag).

De Europese Commissie heeft in een persbericht op 28 januari 2010 bekendgemaakt dat ze "België formeel verzoekt om de bepalingen in de belastingwetgeving met betrekking tot dividenduitkeringen van Belgische beleggingsfondsen die al hun activa in vastgoed investeren ("vastgoedbevaks"), te wijzigen. België verleent een vrijstelling van roerende voorheffing uitsluitend voor dividenden uitgekeerd door Belgische vastgoedbevaks die ten minste 60 % van hun activa investeren in woningvastgoed in België", hetgeen volgens de Europese Commissie tot een discriminerende behandeling zou leiden. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van roerende voorheffing, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling.

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 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 deponerende bank). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2009/2010 werden er geen dergelijke transacties uitgevoerd of beslist en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoontelijke dienstverleners (zoals de deponerende bank) vallen.

8. Corporate governance

8.1. Vernieuwing van mandaten

Op de gewone algemene vergadering van 13 oktober 2009 werden de mandaten van Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard, Serdiser SCA, vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt en van de Heer Stefaan Gielens tot en met oktober 2012 vernieuwd.

8.2. Nieuwe onafhankelijke bestuurder

De gewone algemene vergadering van Aedifica heeft op 13 oktober 2009 met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot aan de gewone algemene vergadering van oktober 2012) de benoeming van een nieuwe onafhankelijke bestuurder goedgekeurd, met name de NV Bevalax,

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

permanent vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes. De raad van bestuur van Aedifica telt sindsdien negen leden.

8.3. Investeringscomité

Sinds haar benoeming als onafhankelijk bestuurder zetelt de NV Bevalax, vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes, in het Investeringscomité. Bijgevolg bestaat het investeringscomité op 31 december 2009 uit 2 leden van het uitvoerend management en vier andere bestuurders, waarvan 3 onafhankelijke bestuurders en 1 bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt.

Opgemaakt te Brussel op 15 februari 2010
De raad van bestuur.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 kapitaalsverhoging werd het aandeel te koop/ter inschrijving aangeboden tegen 41 euro (met inbegrip van de plaatsingsprovisie).

Op 31 december 2009 is Aedifica opgenomen in de Bel Real Estate met een gewicht van 3,32% en in de Bel Mid Index¹ met een gewicht van 1,25%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2009 (40,00€) kent het aandeel Aedifica een:

- Premium van 2,0% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premium van 10,8% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;
- Discount van 3,3% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premium van 4,7% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

Tussen de datum van haar beursgang en 31 december 2009, heeft de beurskoers een daling van 2,44% gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe index² respectievelijk met 23,41% en 52,94% gezakt zijn.

Op 12 februari 2010 had het aandeel Aedifica een slotkoers van 40,45€, dat betekent een:

- Premium van 3,1% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premium van 12,1% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;
- Discount van 2,2% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premium van 5,9% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

Tussen de datum van de beursgang en 12 februari 2010 is het aandeel Aedifica slechts met 1,3% gedaald, tegenover 20,78% voor de Bel Mid Index en 54,93% voor de EPRA Europe index.

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

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aandeel Aedifica	31 december 2009	30 juni 2009
Slotkoers (in €)	40,00	35,39
Netto actief waarde per aandeel vóór IAS 39 impact (in €)		
Op basis van de reële waarde	39,23	38,93 ⁵
Op basis van de investeringswaarde	41,35	41,02 ⁵
Premie (+)/(-) Discount vóór IAS 39 impact		
Op basis van de reële waarde	2,0%	-9,1%
Op basis van de investeringswaarde	-3,3%	-13,7%
Netto actief waarde per aandeel na IAS 39 impact (in €)		
Op basis van de reële waarde	36,09	37,74 ⁶
Op basis van de investeringswaarde	38,21	39,83 ⁶
Premie (+)/(-) Discount na IAS 39 impact		
Op basis van de reële waarde	10,8%	-6,2%
Op basis van de investeringswaarde	4,7%	-11,2%
Marktkapitalisatie (in €)	183.161.880	157.093.308
Free float ¹	86,72%	86,53%
Totaal aantal genoteerde aandelen	4.579.047	4.438.918
Noemer voor de berekening van de netto actief waarde per aandeel	4.705.907	4.576.797
Gemiddeld dagelijks volume (in aandelen)	3.351	1.910
Omloopsnelheid ²	16,3%	11,0%
Bruto dividend per aandeel (in €) ³	1,80	1,80
Netto rendement van het dividend ⁴	4,5%	5,1%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Ten informatieve titel wordt meegegeven dat, volgens de criteria van Euronext, de aandelen van Aedifica aangehouden door Degroof Holding Luxembourg SA en Degroof Global Sicav, behoren tot de free float.

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 afterk van het dividend 2008/2009 betaald in oktober 2009.

⁶ Vóór aftrek van het dividend 2008/2009 betaald in oktober 2009.

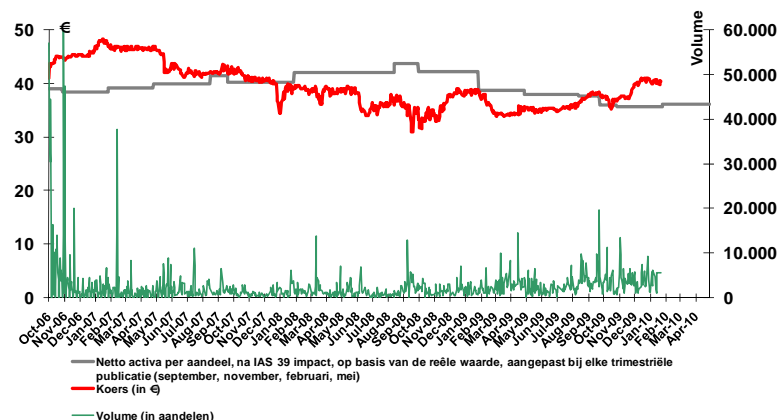
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

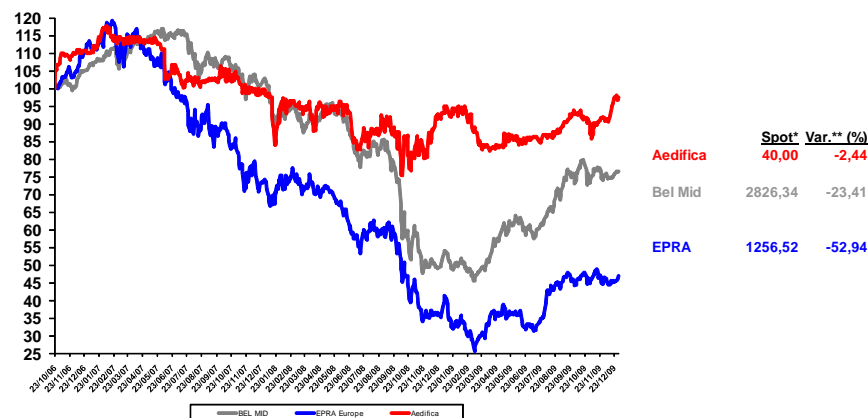
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beurskoers, volume en netto activa per aandeel¹



Vergelijking – indexen



* Waarde van de beurskoers en van de indexen op 31 december 2009.
** Variatie van de beurskoers en de indexen tussen de datum van de beursintroductie en 31 december 2009.

¹ De beurskoers en de volumes stemmen overeen met de periode tussen de datum van de beursgang en 12 februari 2010. De netto activa per aandeel stemmen overeen met dezelfde periode, verlengd tot de datum van de volgende trimestriële publicatie.

2. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 1 september 2008)¹.

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het Kapitaal
Degroof Holding Luxembourg SA	549.760	11,68%
Jubeal Fondation	320.850	6,81%
SAK TIKVA & OCHER	287.275	6,10%
Degroof Global Sicav	279.567	5,94%
Free Float	3.270.705	69,47%
Totaal aantal aandelen (inclusief eigen aandelen)	4.708.157	100,00%

3. Agenda van de aandeelhouder

Financiële Kalender	
Tussentijdse verklaring	18/05/2010
Jaarlijks persbericht 30.06.2010	6/09/2010
Jaarlijks financieel verslag 2009/2010	09/2010
Gewone algemene vergadering	12/10/2009
Dividend - Coupon 4	19/10/2009
Tussentijdse verklaring	16/11/2009
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2010	02/2011

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 transparantiewergeving ontvangen betreffende de periode na 1 september 2008.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

III. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen¹

Residentiële of gemengde gebouwen	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1 Tervuren 13 A/B	4.628	621	3	84,1%	552.856	657.516	636.878
2 Zavel	4.655	3.342	30	89,2%	903.054	1.012.954	905.208
3 Complex Laken - Nieuwbrug	5.720	4.637	42	81,3%	485.365	597.255	633.720
4 De Goede 24-28	1.666	1.666	15	100,0%	173.286	173.286	201.260
5 Lombard 32	1.432	1.096	13	98,8%	189.197	191.537	153.829
6 Complex Louiza 331-333	4.871	1.509	8	98,0%	642.300	655.500	638.400
7 Zaterdagplein 6-10	3.769	2.365	24	95,4%	284.586	298.296	295.750
8 Broqueville 8	836	836	8	98,4%	72.890	74.090	92.088
9 Batawieren 71	552	312	3	100,0%	55.214	55.214	55.980
10 Tervuren 103	881	410	6	100,0%	113.914	113.914	110.875
11 Louis Hap 128	688	688	7	80,8%	53.891	66.673	66.340
12 Hoogstraat	2.630	1.380	20	91,4%	206.226	225.576	286.700
13 Residentie Palace	6.388	6.189	57	81,2%	549.400	677.000	669.200
14 Churchill 158	2.210	1.955	22	86,2%	218.404	253.334	265.178
15 Oudergem 237-239-241-266-273	1.739	1.739	21	100,0%	194.632	194.632	188.288
16 Edison	2.029	758	7	76,0%	99.840	131.332	151.153
17 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	99,1%	272.092	274.432	280.910
18 Ionesco	930	930	10	99,2%	85.036	85.756	102.205
19 Musset	562	472	6	85,0%	41.598	48.928	53.010
20 Giono & Hugo	1.412	1.412	15	94,4%	109.470	115.950	146.360
21 Antares	439	439	7	100,0%	39.565	39.565	38.225
22 Ring	10.236	6.898	82	100,0%	820.600	820.600	780.200
23 Residentie Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	86,0%	265.480	308.702	298.245
Totaal van de sector "Residentiële en gemengde gebouwen"	63.953	44.057	462	90,9%	6.428.896	7.072.042	7.050.002

- 1 Bovengrondse oppervlakte, zonder parkings. De kelders worden slechts in bijzondere gevallen in rekening genomen.
2 Zie lexicon in jaarlijks financieel verslag 2008/2009. 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 2008/2009. 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 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.

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 2008/2009. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2009 zijn beschikbaar in de respectievelijke persberichten.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Gebouwen met gemeubelde appartementen	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
24 Complex Opperstraat	11.847	11.847	116	79,9%	2.537.482	2.537.482	1.371.858 ⁶
25 Louiza 131	1.110	694	9	71,0%	206.293	206.293	153.500 ⁶
26 Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1.978	1.930	31	82,7%	550.924	550.924	323.800 ⁶
27 Louiza 271	1.043	958	14	82,8%	235.523	235.523	146.600 ⁶
28 Dal 48	623	623	6	68,9%	95.081	95.081	85.200 ⁶
29 Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1.567	1.567	16	71,1%	364.084	364.084	248.200 ⁶
30 Freesias	3.635	3.138	37	100,0%	481.344	481.344	304.900 ⁶
Totaal van de sector "Gebouwen met gemeubelde appartementen"	21.803	20.757	229	79,2%	4.470.730	4.470.730	2.634.058⁶

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
31 Château Chenois	6.354	6.196	75	100,0%	775.000	775.000	798.400
32 New Philip	3.914	3.820	111	100,0%	424.300	424.300	532.000
33 Jardins de Provence	2.052	1.944	72	100,0%	348.300	348.300	350.400
34 Bel Air	5.350	4.578	161	100,0%	633.300	633.300	654.600
35 Residentie Grange des Champs	3.396	3.152	75	100,0%	374.700	374.700	391.100
36 Residentie Augustijn	4.832	4.598	95	100,0%	471.200	471.200	493.100
37 Ennea	1.848	1.670	40	100,0%	169.800	169.800	160.900
38 Kasteelhof	3.500	3.335	82	100,0%	307.100	307.100	410.000
39 Wielant	4.834	4.584	103	100,0%	471.700	471.700	544.400
40 Residentie Parc Palace	6.719	6.400	180	100,0%	1.098.700	1.098.700	1.057.900
41 Residentie Service	8.716	8.332	200	100,0%	1.130.100	1.130.100	916.100
42 Résidence du Golf	6.424	6.004	202	100,0%	680.300	680.300	990.000
43 Residentie Boneput	2.993	2.747	75	100,0%	400.000	400.000	463.300
44 Residentie Aux Deux Parcs	1.423	1.348	53	100,0%	202.500	202.500	245.400
45 Residentie L'Air du Temps	2.763	2.474	88	100,0%	399.500	399.500	400.400
46 Au Bon Vieux Temps	1.268	1.203	43	100,0%	178.800	178.800	157.700
47 Op Haanven	4.675	4.202	76	100,0%	365.000	365.000	387.000
48 Residentie Exclusiv	2.758	2.600	71	100,0%	399.800	399.800	397.200
49 Senlorie Mélodie	2.777	2.497	65	100,0%	391.200	391.200	340.200
50 Logis de Famenne	1.290	1.223	96	100,0%	110.000	110.000	140.000
51 Les Charmes en Famenne	3.165	2.999	42	100,0%	265.000	265.000	278.400
52 Senlorie La Pairelle	1.599	1.439	51	100,0%	165.000	165.000	614.000 ⁷
53 Residentie Gaeveld	1.895	1.706	20 app.	100,0%	150.000	150.000	160.000
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"	84.545	78.450	2056 bedden en 20 app.	100,0%	9.911.300	9.911.300	10.882.500

Hotels en andere	Totale oppervlakte (m ²)	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
54 Hotel Martin's Brugge	11.369	0	0	100,0%	1.612.170	1.612.170	1.088.180
55 Koning 35	1.813	0	0	87,5%	162.362	185.462	174.405
56 Klooster Hotel	2.510	0	0	100,0%	528.738	528.738	420.200
57 Bara 124-127	1.539	0	0	100,0%	48.289	48.289	66.960
Totaal van de sector "Hotels en andere"	17.231	0	0	99,1%	2.351.559	2.374.659	1.749.745

TOTAAL van de investeringsgebouwen in reële waarde	187.532	143.264	711 app. en 2.056 bedden	n.a.	23.162.485	23.828.731	22.316.305⁶
---	----------------	----------------	---------------------------------	-------------	-------------------	-------------------	-------------------------------

- 1 Bovengrondse oppervlakte, zonder parkings. De kelders worden slechts in bijzondere gevallen in rekening genomen.
2 Zie lexicon in jaarlijks financieel verslag 2008/2009. 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 2008/2009. 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 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.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 opname in exploitatie	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	2,8	9,2	1905	Bouw van nieuwe hotelkamers en een ondergrondse parking.
Hotel Martin's Brugge	Brugge	1,7	0,3	1,4	1905	Integratie van het voormalige hotel De Tassche.
Seniorerie La Pairelle	Wépion	7,0	0,5	6,5	2011/2012	Uitbreiding van het rusthuis.
Residentie Exclusiv	Brussel	3,2	0,0	3,2	2011/2012	Uitbreiding van het rusthuis.
Séniorie Mélopée	Brussel	0,8	0,1	0,7	2010	Uitbreiding van het rusthuis.
Gaerveld	Hasselt	9,5	0,0	9,5	2011	Ontwikkeling van een nieuw rusthuis.
Livorno 14, 20-24	Brussel	4,5	2,5	2,0	2010	Omvorming van een kantoorgebouw in appartementen die een geheel zullen vormen met het gebouw Livorno 16-18.
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Citadelle Dinant	Dinant	6,7	0,1	6,6	2011/2012	Ontwikkeling van een nieuw rusthuis.
Hoogstraat	Brussel	2,5	0,0	2,5	2010	Renovatie van een residentieel gebouw van 20 appartementen en van een handelsruimte.
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.
III. Lopende renovaties						
Churchill	Brussel	0,5	0,1	0,4	2010	Renovatie.
IV. Grondreserves						
Platanen	Brussel	0,2	0,2	0,0	-	Grondreserve.
Mont-St-Guibert	Mont-Saint-Guibert	0,4	0,1	0,3	2010	Grondreserve.
V. Acquisitie van vennootschappen						
Heliotropen	Brussel	2,4	0,0	2,4	2010	Acquisitie van een gebouw met gemeubelde appartementen.
Totaal		68,6	6,9	61,7		
Variatie van de reële waarde		-	-1,2	-		
Afrondingen		-	0,2	-		
Bedrag op de balans			5,9			

65% van deze projecten is reeds voorverhuurd.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 2009	30 jun 2009
Residentieële en gemengde gebouwen	32%	33%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	13%	12%
Huisvesting voor senioren	46%	46%
Hotels en andere	9%	9%

2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

Geografische verdeling	31 dec 2009	30 jun 2009
Brussel	64%	63%
Vlaanderen	21%	21%
Wallonië	15%	16%

2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

Verdeling per gebouw (reële waarde)	31 dec 2009	30 jun 2009
Complex Opperstraat	7%	7%
Hotel Martin's Brugge	6%	7%
Zavel	5%	5%
Residentie Service	5%	5%
Residentie Parc Palace	5%	5%
Château Chenois	4%	4%
Ring	4%	4%
Residentie Palace	3%	3%
Residentie Golf	3%	3%
Complex Laken - Nieuwe Brug	3%	3%
Complex Louiza 331-333	3%	3%
Bel Air	3%	3%
Gebouwen < 3%	49%	48%

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.4. Aantal gebouwen per sector

Aantal gebouwen	31 dec 2009	30 jun 2009
Residentiële en gemengde gebouwen	44	44
Gebouwen met gemeubelde appartementen	26	25
Huisvesting voor senioren	23	23
Hotels en andere	4	4
Totaal	97	96

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

Leeftijd van de gebouwen (reële waarde)	31 dec 2009	30 jun 2009
Triple net huurovereenkomsten	55%	55%
Overige huurovereenkomsten: gebouwen van 0-5 jaar	15%	15%
Overige huurovereenkomsten: gebouwen van 5-10 jaar	3%	3%
Overige huurovereenkomsten: gebouwen ouder dan 10 jaar	27%	27%

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

Initiële duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 dec 2009	30 jun 2009
< 15 jaar	43%	42%
15 jaar	2%	2%
> 27 jaar	55%	56%

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt **16 jaar**.

2.7. Verdeling per activiteitensector (in contractuele huurgelden)

Verdeling per activiteitensector	31 dec 2009	30 jun 2009
Residentiële en gemengde gebouwen	28%	27%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	19%	20%
Huisvesting voor senioren	43%	43%
Hotels en andere	10%	10%
Totaal	100%	100%

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

Verdeling van de contractuele huurgelden in de huisvesting voor senioren	31 dec 2009	30 jun 2009
New Philip *	13%	13%
Château Chenois Gestion *	18%	18%
Medibelge *	29%	29%
Futuro	10%	10%
Senior Living Group	23%	23%
Armonea	7%	7%
Total	100%	100%

* Château Chenois Gestion BVBA en New Philip NV hebben sedert het eerste kwartaal van het lopende boekjaar dezelfde ultieme aandeelhouder als de vennootschap Medibelge NV (zie sectie 6 van het tussentijds beheersverslag hierboven).

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

Rendement	31 dec 2009	30 jun 2009
Residentiële en gemengde gebouwen	5,7%	5,6%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	9,2%	10,6%
Huisvesting voor senioren	6,1%	6,2%
Hotels en andere	7,0%	7,0%
Gemiddeld	6,5%	6,6%

2.10. Bezettingsgraad²

2.10.1. Gebouwen met gemeubelde appartementen

Bezettingsgraad (Gebouwen met gemeubelde appartementen)	
Dec 2008	91,2%
Jun 2009	86,0%
Dec 2009	79,2%

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 2009 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

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.10.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
Dec 2008	97,4%
Jun 2009	96,3%
Dec 2009	96,6%

3. De vastgoedmarkt

3.1. De residentiële markt¹

Binnen het kader van een wereldwijde economische en financiële crisis houdt de residentiële vastgoedmarkt in België ook in 2009 goed stand, alvast wat de prijzen betreft. Na een zwakker eerste semester volgt na de zomer een herstel, waardoor we kunnen stellen dat de kleine en middelgrote woningen hun referentieprijzen behouden omtrent 210.000 EUR, en de appartementen met 2% licht stijgen tot 203.000 EUR. De gemiddelde oppervlakte van de bouwgrondpercelen is met 10% gekrompen, wat de prijs per vierkante meter verder opjut met 9%, zodat de gemiddelde prijs per perceel omtrent 130.000 EUR behouden blijft. Enkel de grotere woningen leveren 3% in tot 339.000 EUR. De hogere prijscategorieën vanaf 450.000 EUR vallen met 8% terug tot het prijspeil van 2006.

De crisissfeer laat zich wel gevoelen bij de activiteit: er worden 11% minder eengezinswoningen verkocht dan in 2008, 17% minder appartementen en zelfs 20% minder bouwgronden.

De verzwakking van de activiteit kent meerdere oorzaken. Er is de algemene context van de financieel-economische crisis. Meer specifiek zien we de reële rente, namelijk het verschil tussen de basisrente voor hypothecaire leningen en de inflatie, oplopen tot net boven 6% in het tweede trimester van 2009. We moeten teruggaan tot 1995 om dergelijk niveau terug te vinden. Een hoge reële rente stremt de neiging tot investeren. Zo zagen we ook in 1995 de activiteit afslanken tot 72.228 verkochte woningen, wat vergelijkbaar is met de voorlopige cijfers van 2009. Een derde element betreft de kredietverstrekking door de banken. De hoge voorschotpercentages tot zelfs 120% van de aankoopssom hebben de markt opgezweept in de periode 2005 tot half 2008. Thans is 85% veeleer het klassieke percentage, wat betekent dat de koper over omtrent één kwart van de aankoopsprijs moet beschikken, gelet op de registratierechten en overige transactiekosten. Deze spaarreserve is de vorige jaren als het ware leeggelopen door het versneld aankopen van een woning. Dit reservoir dient nu eerst weer aangevuld, wat in de huidige economische context meerdere jaren zal vergen.

Een ander opvallend element is dat sinds de regionalisering en aanpassing van de registratierechten in januari 2002 het aantal verkopen van woningen met 14% toenam in Vlaanderen tegenover +10% in Wallonië, terwijl de terugval tussen 2007 en 2009 in Vlaanderen beperkt blijft tot 12% tegenover 16% in Wallonië. Brussel kende een felle hausse in 2005-2007 (+31%), maar valt nu met 36% terug. De combinatie van lagere registratierechten en meeneemrecht in Vlaanderen blijkt een meer werkzaam systeem.

¹ Geschreven door Stadim CVBA op 15 januari 2010.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De mindere activiteit op de koopmarkt zal ook de komende jaren zorgen voor een toenemende vraag op de huurmarkt. De krimp van de economie laat echter geen ruimte voor stijgende huurprijzen.

De toenemende werkloosheid zal integendeel de huisvestingsproblematiek voor de financieel zwakkeren verder aanzwengelen. De inlevering aan koopkracht vormt trouwens ook voor de prijsvorming op de koopmarkt de grootste bedreiging. De overige bepalende parameters, namelijk inflatie en de samenstellende elementen van de financiering (intrestvoet, voorschotpercentage en ontleningstermijn), lijken vrij stabiel qua verwachtingspatroon en ook fiscaal lijken geen fundamentele wijzigingen te verwachten.

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 belangenorganisatie van eigenaars van "businessflats" (Vereniging van Businessflatuitbaters of VBF VZW; www.businessflats.org). Darenboven is deze sector het onderwerp geworden van een specifieke regulering, in het bijzonder in de Vlaamse gemeenschap.

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 marktspelers 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. Naar aanleiding van de eerste tekenen van economische heropleving heeft dit segment een rustigere herfst gekend. Verwacht wordt dat deze specifieke huurmarkt een geaccentueerd seizoenseffect zal ondervinden in de winter van 2009/2010, om daarna weer aan te trekken vanaf de lente van 2010.

3.3. De markt van de huisvesting voor senioren¹

De niet-residentiële markt kent in vele segmenten een dubbel probleem. Enerzijds een toenemend probleem van leegstand door de combinatie van grote bouwvolumes tijdens de vorige jaren en krimpende economische activiteit. Anderzijds zetten de grotere leegstand en de zwakkere cashflow

¹ Opgesteld door Stadim CVBA op 15 januari 2010.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van de bedrijven de huurprijzen onder neerwaartse druk. Van investeringszijde blijft interesse bestaan voor zover deze over voldoende financiële capaciteit beschikken en zekerheid hebben omtrent de toekomstige huurinkomsten. Voor eigendommen die hieraan beantwoorden, zijn de rendementsvereisten vrij stabiel gebleven in de loop van 2009. De huisvesting van senioren in zijn verschillende vormen blijkt aan die stabiliteit qua verwachtingen te beantwoorden en lokt steeds meer kandidaat-investeerders. Ook vanwege exploitanten blijft interesse bestaan om het onroerend patrimonium af te zonderen van de exploitatie. De huurrendementen en dus de verkoopwaarden zijn dan ook stabiel gebleven.

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 2009 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 eenheid 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 milieuvuiling. 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 359.955.949€ op 31 december 2009, waarvan 354.092.915€ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 23.162.845€, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,54%² 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

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

² 6,48% in vergelijking met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

zouden de contractuele huurgelden 23.828.731€ bedragen, wat overeenstemt een initieel huurrendement van 6,73%¹ 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 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 Crombrugge & Partners NV, op 5 februari 2010
Stadim CVBA, op 9 februari 2010

¹ 6,67% 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

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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.	31/12/2009	31/12/2008
I.	Huurinkomsten	11.240	11.551
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-79	-39
Netto huurresultaat		11.161	11.512
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	11	35
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	537	582
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-537	-582
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-525	-597
Vastgoedresultaat		10.647	10.950
IX.	Technische kosten	-390	-333
X.	Commerciële kosten	-215	-298
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-55	-105
XII.	Beheerkosten vastgoed	-295	-308
XIII.	Andere vastgoedkosten	-423	-497
Vastgoedkosten		-1.378	-1.541
Operationeel vastgoedresultaat		9.269	9.409
XIV.	Algemene kosten	-1.327	-1.299
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	132	-24
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		8.074	8.086
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.630	-1.277
Operationeel resultaat		5.444	6.809
XIX.	Financiële opbrengsten	139	1.071
XX.	Interestkosten	-3.741	-4.333
XXI.	Andere financiële kosten	-1.224	-8.973
Financieel resultaat		9	-4.826
XXII.	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Resultaat voor belastingen		618	-5.426
XXIII.	Vennootschapsbelasting	-27	-22
XXIV.	Exit taks	0	0
Belastingen		-27	-22
Netto resultaat		591	-5.448
Toerekenbaar aan:			
	Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep		591	-5.448
	Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	0,13
	Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	0,13

2. Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Halfjaar afgesloten op 31 december			
(x € 1.000)			
		31/12/2009	31/12/2008
I.	Netto resultaat	591	-5.448
II.	Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	0	0
	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-158	-2.609
	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-121	-505
	Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-36	626
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		276	-7.936

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Geconsolideerde balans

(* € 1.000)			
ACTIVA	Toelicht.	31/12/2009	30/06/2009
I. Vaste activa			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		84	108
C. Vastgoedbeleggingen	6	359.956	356.286
E. Andere materiële vaste activa		1.625	1.708
F. Financiële vaste activa		401	3.179
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		363.922	363.137
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop		0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		811	1.086
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2.592	2.874
F. Kas en kasequivalenten	8	833	952
G. Overlopende rekeningen		142	393
Totaal vlottende activa		4.378	5.305
TOTAAL ACTIVA		368.300	368.442

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(* € 1.000)			
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelicht.	31/12/2009	30/06/2009
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	7	113.380	108.430
B. Uitgiftepremie		18.028	18.028
C. Eigen aandelen		-144	-144
D. Reserves		53.455	69.962
E. Resultaat*		591	-8.993
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-9.206	-9.085
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	9	-6.278	-5.584
H. Wisselkoersverschillen		0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		169.826	172.714
II. Minderheidsbelangen		0	1
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		169.826	172.715
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden		0	0
a. Kredietinstellingen	8	178.426	176.285
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		14.784	13.538
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Totaal langlopende verplichtingen		193.210	189.823
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden		0	0
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		360	429
a. Exit taks		3.405	3.588
b. Andere		0	0
E. Andere kortlopende verplichtingen		1.499	1.887
F. Overlopende rekeningen		5.264	5.904
Totaal kortlopende verplichtingen		5.264	5.904
TOTAAL VERPLICHTINGEN		198.474	195.727
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		368.300	368.442

* De uitsplitsing 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

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000)		
	31/12/2009	31/12/2008
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Netto resultaat	591	-5.448
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	27	22
Afschrijvingen	168	158
Waardeverminderingen	73	15
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	2.630	1.277
Gerealiseerde netto meerwaarden	0	0
Financieel resultaat	4.826	12.235
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	202	-499
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	282	305
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	251	207
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks)	-161	-163
Variaties in overlopende rekeningen (passiva)	-388	-688
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	8.501	7.421
Betaalde belastingen	-48	-55
Netto kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	8.453	7.366
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-7	-7
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen	-46	-6.914
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-54	-49
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-1.461	-1.731
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Netto variatie van de niet vlottende vorderingen	2.799	1.200
Netto investeringen in overige vaste activa	0	0
Netto kasstroom uit de investeringsactiviteiten	1.231	-7.501
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	0	0
Verkoop van eigen aandelen	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar	-8.114	-7.471
Netto variatie van bankkredietlijnen	2.141	21.701
Netto variatie van de andere leningen	0	0
Netto betaalde financiële lasten	-3.759	-3.472
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	0	-2.527
Terugbetaling van behoeftes aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-71	-8.160
Netto kasstroom uit de financieringsactiviteiten	-9.803	71
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	-119	-64
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van de periode	952	373
Totale kasstroom van de periode	-119	-64
Kas- en kasequivalenten op het einde van de periode	833	309

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000)									
	30/06/2008	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging door inbreng in natura en fusies	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoe- gingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	31/12/2008
Kapitaal	102.830	0	3.400	0	0	0	0	0	106.230
Uitgiftepremies	18.028	0	0	0	0	0	0	0	18.028
Eigen aandelen	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Reserves									
Onbesch. - toev. gebouw en	57.423	0	0	0	626	0	0	0	58.049
Onbesch. - eigen aandelen	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Onbesch. - andere	3.290	0	0	0	0	0	6.557	0	9.847
Besch.	1.213	0	0	0	0	0	577	0	1.790
Resultaat									
Vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekjaar	14.605	0	0	0	0	-5.448	-14.605	0	-5.448
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.518	0	0	0	-505	0	0	0	-9.023
Variaties in de reële w aarden van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Op indekkingsinstrumenten	5.037	0	0	0	0	0	-9.779	0	-4.742
Subtotaal	193.908	0	3.400	0	121	-5.448	-7.471	-9.779	174.731
Minderheidsbelangen	1	0	0	0	0	0	0	0	1
TOTAAL	193.909	0	3.400	0	121	-5.448	-7.471	-9.779	174.732
30/06/2009									
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 w aarden van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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

Tussen 31 december 2008 en 30 juni 2009 is de voorstellingswijze, de benaming en de kwalificatie van sommige posten van het eigen vermogen gewijzigd, zoals uitgelegd in blz. 117-118 van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 vastgoedbevak (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 Belgische beursgenoteerde investeringsvennootschap gespecialiseerd 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.

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 continuummarkt van Euronext Brussels.

Het boekjaar van Aedifica loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening op 31 december 2009 werd door de Raad van bestuur op 15 februari 2010 goedgekeurd voor publicatie op 16 februari 2010 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar vorige jaarlijks financieel verslag gepubliceerd heeft).

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 2009. 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 2009 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 2009, 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).

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 2009 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009.

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 2009, maar hebben geen invloed op de verkorte halfjaarrekening. Het betreft in het bijzonder :

- IFRS-norm 3 “Bedrijfscombinaties” en een gewijzigde versie van IAS 27 “Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening”;
- IFRS-norm 8 “Operationele segmenten”;
- IFRIC-interpretatie 15 “Contracten voor de bouw van vastgoed”;
- IFRIC-interpretatie 16 “Afdkking van een netto-investering in een buitenlandse activiteit”;
- IFRIC-interpretatie 17 “Uitkeringen van activa in natura aan eigenaars”;
- IFRIC-interpretatie 18 “Overdracht van activa van klanten”;
- Wijziging van de IAS-norm 23 “Financieringskosten”;
- Wijziging van de norm IFRS 2 “Op aandelen gebaseerde betalingen”;
- Wijzigingen van de de normen IAS 32 en IAS 1 “Presentatie van de jaarrekeningen - Puttable financiële instrumenten en verplichtingen die ontstaan bij liquidatie”;
- Verbetering van 19 IFRS-normen die op 22 mei 2008 gepubliceerd werden (van de 20 verbeterde normen is enkel de norm IAS 40 van toepassing voor Aedifica – zie hieronder);
- Wijzigingen van de normen IFRS 1 en IAS 27 “Kostprijs van een investering in een dochteronderneming, een entiteit waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend of een geassocieerde deelneming”;
- Wijziging van de IAS-norm 39 “In aanmerking komende gehedgede items”;

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Wijziging van de IAS-norm 39 "Herclassificatie van financiële activa – Ingangsdatum en overgang";
- Wijziging van de IFRS-norm 7 "Financiële instrumenten: informatie verschaffing";
- Wijziging van de IFRIC-interpretatie 9 en de IAS-norm 39 "Herbeoordeling van in contracten besloten derivaten".

De nieuwe normen en wijzigingen die hieronder vermeld worden, zijn verplicht van toepassing voor de groep vanaf 1 juli 2009, en hebben een impact gehad op de geconsolideerde verkorte financiële overzichten:

- Wijziging van de IAS 1 norm "Presentatie van de jaarrekeningen: herziene versie" (deze wijziging heeft geleid tot de toevoeging van een overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten in de verkorte financiële staten, na de resultatenrekening);
- Verbetering van de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" die op 22 mei 2008 gepubliceerd werd (deze verbetering leidt tot de fusie van de rubrieken "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "I.D. Projectontwikkelingen" van de balans. Voortaan bestaat enkel de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen". Aedifica maakt binnen de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen" het onderscheid tussen enerzijds de vastgoedbeleggingen in exploitatie en anderzijds de projectontwikkelingen).

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 2008/2009 (zie bladzijde 98 tot 102 van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009). Deze specifieke grondslagen zijn onveranderd, met uitzondering van die met betrekking tot de projectontwikkelingen die, sinds 1 juli 2009, volgens de hierboven vermelde verbetering van de IAS 40 norm aan de reële waarde gewaardeerd worden.

Toelichting 3: gesegmenteerde informatie

De segmentatiebasis gebeurt via de volgende bedrijfssegmenten :

- Niet gemeubeld : het betreft in steden gelegen gemengde en residentiële gebouwen. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers inbegrepen, ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Gemeubeld : het betreft gemeubileerde appartementen op toplocaties in Brussel, hoofdstad van Europa. Ze zijn bestemd voor een internationaal cliënteel. De duur van de huurovereenkomst is relatief kort. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers inbegrepen, ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële 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. Voor de hotels zijn er geen beheerskosten.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

	Niet gemeubeld	Gemeubeld	31/12/2009 Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Huurinkomsten	3.126	1.997	4.973	1.182	0	-38	11.240
Netto huurresultaat	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 HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2.271	918	4.973	1.161	-1.249	0	8.074

	Niet gemeubeld	Gemeubeld	31/12/2008 Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Huurinkomsten	3.180	2.476	4.790	1.143	0	-38	11.551
Netto huurresultaat	3.157	2.460	4.790	1.143	0	-38	11.512
Vastgoedresultaat	3.139	1.916	4.790	1.143	0	-38	10.950
Operationeel vastgoedresultaat	2.301	1.275	4.790	1.081	0	-38	9.409
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2.248	1.262	4.790	1.081	-1.295	0	8.086

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. Sinds de zomer van 2009 wordt een trend van versterking van de seizoenseffecten waargenomen.

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 voorgesteld (onderdeel "marktrisiko's").

Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	TOTAAL
Boekwaarde op 01/07/2008	344.067	3.279	347.346
Verwervingen	16.264	0	16.264
Geactiveerde interestlasten	0	142	142
Geactiveerde personeelskosten	0	21	21
Anderen geactiveerde kosten	491	2.659	3.150
In exploitatie opgenomen	410	-410	0
Variatie van de reële waarde	-9.253	-475	-9.728
Anderen elementen in resultaat genomen	0	-21	-21
Overdracht naar eigen vermogen	-888	0	-888
Boekwaarde op 30/06/2009	351.091	5.195	356.286
Boekwaarde op 1/07/2009	351.091	5.195	356.286
Verwervingen	4.886	0	4.886
Geactiveerde interestlasten	0	122	122
Geactiveerde personeelskosten	0	25	25
Anderen geactiveerde kosten	198	1.116	1.314
In exploitatie opgenomen	0	0	0
Variatie van de reële waarde	-2.035	-595	-2.630
Anderen elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-47	0	-47
BOEKWAARDE op 31/12/2009	354.093	5.863	359.956

De inwerkingtreding op 1 juli 2009 van het amendement van de IAS 40 norm, die gepubliceerd werd in mei 2008, leidt tot de fusie van de rubrieken "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "I.D. Projectontwikkelingen" van de balans. Voortaan bestaat enkel de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen". Aedifica maakt binnen de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen" het onderscheid tussen enerzijds de vastgoedbeleggingen in exploitatie en anderzijds de projectontwikkelingen.

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

Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de Rechtspersonen gebouwen* (x 1.000 €)	Verwervings datum**	Wijze van integratie
Freesias	Gebouw met gemeubelde appartementen	4.950	30/12/2009	Inbreng in natura
Totaal		4.950		

* 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

Toelichting 7: kapitaal

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5 % van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de transparantieverklaringen ontvangen door de vennootschap op 31/12/2009) :

Aandeelhouders	Aantal aandelen in bezit	Deel van het kapitaal
Degroof Holding Luxembourg SA	549.760	11,68%
Jubeal Fondation	320.850	6,81%
SAK TIKVA & OCHER	287.275	6,10%
Degroof Global Sicav	279.567	5,94%

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

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie op 01/07/2009	4.579.047	109.394
Kapitaalverhogingen (inbreng in natura)	129.110	4.950
Situatie op 31/12/2009	4.708.157	114.344

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).

Van de 4.708.157 aandelen zijn er 4.579.047 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. De overige 129.110 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2009/2010 die zal plaatsvinden in oktober 2010. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen, met uitzondering dat ze zullen deelnemen in de winsten van Aedifica en recht hebben op het dividend *pro rata temporis* vanaf de datum van de uitgifte. Zij moeten tevens aandelen op naam blijven tot de datum van hun notering.

De kapitaalverhogingen tot 30 juni 2009 worden toegelicht in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009. 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 2.250 eigen aandelen.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 8: financiële schulden

(x € 1.000)	31/12/2009	30/06/2009
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	178.426	176.285
TOTAAL	178.426	176.285

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 4 banken (*club deal* met Bank Degroof, ING, BNP Paribas Fortis en LBLux). Aedifica kan tot 210 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften in het kader van acquisities van gebouwen op voorwaarde dat de schuldratio van 60%, berekend zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, niet overschreden wordt en op voorwaarde dat andere verbintenissen 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 2009 zijn de bedragen opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 4,3% na activering van tussentijdse interesten (4,0% over het eerste semester 2008/2009; 3,9% over het hele boekjaar 2008/2009) of 4,4% vóór activering van tussentijdse interesten (4,1% over het eerste semester 2008/2009; 4,0% over het hele boekjaar 2008/2009). De kredietlijnen zullen vervallen op 29 mei 2011.

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 Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

(x € 1.000)	31/12/2009	30/06/2009
Financiële schulden	178.426	176.285
Min : Kas en kasequivalenten	-833	-952
NETTO FINANCIËLE SCHULD	177.593	175.333

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 2008/2009 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 2009:							
Instrument	Referentie-bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkingspercentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	50.000	2/05/2006	3	5	-	3,41%	-1.682
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97%	-1.318
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93%	-1.383
IRS*	11.000	30/03/2010	3	32	-	4,61%	-860
Multi-callable IRS*	33.679	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39%	-4.074
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02%	-1.311
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25%	-1.219
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25%	-814
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18%	-877
TOTAAL	191.679						-13.538

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

Analyse op 31 december 2009 :							
Instrument	Referentie-bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkingspercentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	50.000	2/05/2006	3	5	-	3,41%	-1.430
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97%	-1.567
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93%	-1.359
IRS*	11.000	30/03/2010	3	32	-	4,61%	-1.254
Multi-callable IRS*	33.187	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39%	-4.503
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02%	-1.392
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25%	-1.391
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25%	-932
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18%	-956
TOTAAL	191.187						-14.784

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 (-158 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Het niet-effectieve deel (-288 k€) (volgens IAS 39) bevindt zich in het financiële resultaat.

(x € 1.000)	31/12/2009	30/06/2009
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten:		
Bij het begin van de periode	-5.789	4.832
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten (niet vervallen coupons)	-1.628	-10.088
Overdracht naar resultatenrekening van vervallen coupons	1.470	-533
OP HET EINDE VAN DE PERIODE	-5.947	-5.789

(x € 1.000)	31/12/2009	30/06/2009
Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten :		
Bij het begin van de periode	-331	205
Variatie van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de financiële instr.	-288	-536
OP HET EINDE VAN DE PERIODE	-619	-331

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Naast de last van 288 k€ vermeld in de laatste tabel hierboven, bevat het financieel resultaat een last van 800 k€ (31 december 2008: 8.700 €) 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 502 k€ (30 juni 2009 : 534 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 585 k€ (30 juni 2009 : 573k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

Toelichting 10: resultaat per aandeel

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

	31/12/2009	31/12/2008
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)(x 1.000 €)	591	-5.448
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode	4.578.201	4.501.821
Gewone EPS (in €)	0,13	-1,21
Verwaterde EPS (in €)	0,13	-1,21

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 netto resultaat (aandeel van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de inbeddingsinstrumenten. 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)	31/12/2009	31/12/2008
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)	591	-5.448
Min: variaties op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	2.630	1.277
Min: variaties op de reële waarde van financiële activa (IAS 39)	<u>1.088</u>	<u>8.826</u>
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	4.309	4.655
Noemer * (in aandelen)	4.641.529	4.507.866
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (in €)	0,93	1,03

* Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Toelichting 11: netto actief per aandeel

Netto activa per aandeel (in €)	31 december 2009	30 juni 2009
Op basis van de reële waarde		
Netto activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	39,23	38,93
Dividend betaald in oktober 2009	0,00	1,77
IAS 39 impact	<u>-3,14</u>	<u>-2,96</u>
Netto activa op basis van de reële waarde	36,09	37,74
Op basis van de investeringswaarde		
Netto activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	41,35	41,02
Dividend betaald in oktober 2009	0,00	1,77
IAS 39 impact	<u>-3,14</u>	<u>-2,96</u>
Netto activa op basis van de investeringswaarde	38,21	39,83
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	4.705.907	4.576.797

Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het netto actief van 37,74 € per aandeel op 30 juni 2009 (of van 39,83€ per aandeel op basis van de investeringswaarde) omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2009 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,77 € per aandeel om de netto actief waarde per aandeel op 30 juni 2009 te kunnen vergelijken met de netto actief waarde per aandeel op 31 december 2009. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 8,1 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2009 (4.579.047). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr. 3 ten bedrage van 1,80 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend prorata temporis).

Toelichting 12: voorwaardelijke elementen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen per 30 juni 2009 wordt geleverd in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 (pagina 123-126). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

1. Verbintenissen

1.1. Acquisitie van het gebouw Heliotropen

Op 17 december 2009 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de acquisitie, in maart 2010, van 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw Heliotropen (Heliotropenlaan 35, 1030 Schaarbeek), dat zal toegevoegd worden aan de portefeuille gebouwen met gemeubelde appartementen. De aanschaffingswaarde zal 2,35 miljoen € bedragen.

2. Voorwaardelijke activa: Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

In het kader van de inbreng in natura van 30 december 2009 en de hierboven vermelde acquisitie, voorzien in maart 2010, heeft Aedifica de volgende zekerheid bekomen om de verbintenis van de verkoper te dekken: een pand op aandelen Aedifica waarvan de verkoper titularis is, voor een waarde van 0,7 miljoen €, dat ten laatste op 1 maart 2015 zal opgeheven worden.

Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 13 oktober 2009 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming mbt het boekjaar 2008/2009 goedgekeurd. Een dividend van 1,80 € werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend (1,80 € per aandeel). Dit dividend werd uitbetaald op 20 oktober 2009 (coupon nr. 3). Een aangepast dividend werd, desgevallend, toegekend aan de aandelen die tijdelijk geen recht gaven op een volledig dividend. Het totale uitbetaalde bedrag bedroeg 8.114 k€ (hetgeen overeenstemt met een gemiddelde coupon van 1,77€).

Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2009 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 (360 k€ voor het eerste semester van het boekjaar 2009/2010; 667 k€ voor het boekjaar 2008/2009).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 en een belangrijke aandeelhouder 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 €)	31/12/2009 Periode van 6 maanden	30/06/2009 Periode van 12 maanden
Bank Degroof - Degroof Corporate Finance		
Bedrag van de transacties aangegaan gedurende de periode		
Commissie voor onderhandelingen*	0	137
Commissie voor deelname aan de kredietlijn	49	100
Interesten op de kredietlijn	129	798
Andere diensten	41	65
Openstaand creditsaldo op het einde van de periode		
Kredietlijnen	22.611	22.344
Leveranciers	0	0

* Contractuele commissies berekend op basis van een percentage van de waarde van de gebouwen en die Aedifica met tussenkomst van Bank Degroof verw erft.

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 vastgoedbevak, 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 2009.

Het opstellen van deze tussentijdse financiële informatie valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Het **geconsolideerde balanstotaal bedraagt 368.300.000 EUR** en de tussentijdse **geconsolideerde netto-winst** op 31 december 2009 bedraagt **591.000 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 2009 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 15 februari 2010.

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

V. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit haljaarlijkse 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

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

VI. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter 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 van het semester en hun invloed op de verkorte financiële overzichten, de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen. Daarenboven geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, alsook de transacties met verbonden partijen en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Inhoudstafel

I. TUSSENTIJD JAARVERSLAG	1
1. INLEIDING	2
2. PATRIMONIUM OP 31 DECEMBER 2009	2
3. INVESTERINGEN	4
3.1. Tijdens het eerste semester	4
3.1.1. Acquisities	4
3.1.2. Lopende vastgoedprojecten	5
3.2. Na afsluiten van het eerste semester	5
4. ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE SEMESTRIËLE REKENINGEN	6
4.1. Geconsolideerde resultaten	6
4.2. Geconsolideerde balans	9
4.3. Netto actief waarde per aandeel	10
5. VOORUITZICHTEN	11
6. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	12
7. TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN	13
8. CORPORATE GOVERNANCE	13
8.1. Vernieuwing van mandaten	13
8.2. Nieuwe onafhankelijke bestuurder	13
8.3. Investeringscomité	14
II. AEDIFICA OP DE BEURS	15
1. KOERS EN VOLUME	15
2. AANDEELHOUDERSCHAP	18
3. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	18
III. VASTGOEDVERSLAG	19
1. GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	19
1.1. Vastgoedbeleggingen	19
1.2. Lopende projecten en renovaties	21
2. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	22
2.1. Verdeling per sector (in reële waarde)	22
2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)	22
2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)	22
2.4. Aantal gebouwen per sector	23
2.5. Leefijd van de gebouwen, per soort huurovereenkomst (in reële waarde)	23
2.6. Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (in reële waarde)	23
2.7. Verdeling per activiteitensector (in contractuele huurgelden)	23
2.8. Verdeling van de contractuele huurgelden in de huisvesting voor senioren (per exploitant)	24
2.9. Brutorendement per sector (in functie van de reële waarde)	24
2.10. Bezettingsgraad	24
2.10.1. Gebouwen met gemeubelde appartementen	24
2.10.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	25
3. DE VASTGOEDMARKT	25
3.1. De residentiële markt	25
3.2. De markt van de gemeubelde appartementen	26
3.3. De markt van de huisvesting voor senioren	26
4. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	27

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

IV. GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN	29
1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	29
2. OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN	30
3. GECONSOLIDEERDE BALANS	31
4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	33
5. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	34
6. TOELICHTINGEN	35
Toelichting 1: algemene informatie	35
Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving	36
Toelichting 3: gesegmenteerde informatie	37
Toelichting 4: seizoensgebonden of cyclische karakter van de activiteiten	38
Toelichting 5: ongebruikelijke elementen	38
Toelichting 6: vastgoedbeleggingen	39
Toelichting 7: kapitaal	40
Toelichting 8: financiële schulden	41
Toelichting 9: indekkingsinstrumenten	42
Toelichting 10: resultaat per aandeel	44
Toelichting 11: netto actief per aandeel	45
Toelichting 12: voorwaardelijke elementen	46
Toelichting 13: uitbetaalde dividenden	46
Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum	46
Toelichting 15: relaties met verbonden partijen	46
Toelichting 16: relaties met Bank Degroof en haar filialen	47
7. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS (BEPERKT NAZICHT)	48
V. VOORZICHTIGHEID INZAKE VOORUITZICHTEN	49
VI. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	50

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

16 februari 2010 – 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 Degroof
Vastgoeddeskundigen	Stadim CVBA en de Crombrughe & Partners NV
Maatschappelijk boekjaar	1 juli - 30 juni

Voor algemene informatie
info@aedifica.be

Voor extra informatie, gelieve u te richten tot
Stefaan Gielens, 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.