

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Jaarlijks persbericht: jaarlijkse resultaten 2010/2011

- **Dividendvoorstel van 1,82 € per aandeel (in vergelijking met de vooruitzichten van 1,63 € per aandeel¹), wat leidt tot een rendement van 4,76 % op de theoretische prijs van het aandeel na kapitaalverhoging.**
- Bezettingsgraad op het einde van het boekjaar op een recordniveau voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille (97,4%) en genormaliseerd op een niveau van 86,8 % voor het gemeubelde deel van de portefeuille.
- Huurinkomsten, exploitatiemarge, resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 en nettoresultaat hoger dan de vooruitzichten.
- Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40: +31% in vergelijking met vorig jaar.
- Nettoresultaat bijna vertienvoudigd in vergelijking met vorig jaar.
- Stijging met 1,78 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 518 miljoen €, hoger dan de doelstelling van 499 miljoen €.
- Nagenoeg 70 miljoen € geïnvesteerd tijdens het boekjaar.
- Aedifica was in 2010² de meest actieve bevak op het vlak van investeringen in België.
- Kapitaalverhoging van 67 miljoen € succesvol afgesloten op 15 oktober 2010, wat de beurskapitalisatie op ongeveer 300 miljoen € brengt en de schuldgraad op 45 %.
- Hernieuwing en verlenging van de kredietlijnen succesvol afgerond tijdens de zomer van 2010.

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de aantrekkingskracht van de stad en de vergrijzing, heeft gedurende het hele boekjaar het volle vertrouwen van de markt genoten. Dit is o.m. tot uiting gekomen in de succesvolle herfinanciering van de bankschuld in de zomer 2010, in de succesvolle kapitaalverhoging voor een bedrag van 67 miljoen € in de herfst 2010 en, niet in het minst, in de performantie van de koers van het aandeel (die stand houdt op een niveau boven de theoretische waarde van het aandeel na kapitaalverhoging). De opbrengst van de kapitaalverhoging heeft de bevak toegelaten haar investeringsbeleid verder te zetten en niettemin een lage schuldgraad (45 % op einddatum van het boekjaar) te behouden. Wat de gerealiseerde investeringen betreft, vermelden we graag de acquisitie van een rustoord in Antwerpen (8 miljoen €) en de acquisitie van een omvangrijke portefeuille in de sector van de seniorenhuisvesting in Vlaams Brabant (23 miljoen €). Voor deze laatste portefeuille zijn er daarenboven nog diverse uitbreidings- en renovatiewerken voorzien (49 miljoen €). Daarnaast worden er nog andere investeringsdossiers bestudeerd. De bevak heeft in het afgelopen boekjaar tevens belangrijke projectontwikkelingen, die in vorige boekjaren zijn opgestart, kunnen opleveren. De ontwikkelingsprojecten die in de komende jaren nog zullen uitgevoerd worden, vertegenwoordigen een investeringsenveloppe van nagenoeg 110 miljoen €. 97 % hiervan is reeds voorverhuurd.

¹ De woorden “vooruitzichten”, “doelstelling”, “budget”, enz. betekenen de vooruitzichten inbegrepen in de verrichtingsnota mbt kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 (afdeling 8.2.2).

² “Most active player in 2010” volgens het “Investors Directory 2011”, in January 2011 uitgegeven door Expertise Immo Media.

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Niettegenstaande de hierboven vermelde financierings- en investeringsoperaties, is Aedifica zich tijdens het boekjaar blijven toeleggen op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor de appartementsgebouwen, de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huromzet) als voor de hotels. Het resultaat van deze inzet toont zich in het voortreffelijke niveau van de huromzet (ondersteund door bezettingsgraden op recordhoogte voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en genormaliseerde bezettingsgraden boven 80 %, en zelfs boven 90 % gedurende de laatste maanden, voor de gemeubelde appartementen), in de exploitatiemarge die opnieuw is gestegen (75% tegen 73 % vorig jaar) en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder de « non cash » elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is gestegen tot 12,1 miljoen € (tegen 9,2 miljoen € voor het vorige jaar), hetzij 1,87 € per aandeel. Dit resultaat is aanzienlijk hoger dan de vooruitzichten die naar aanleiding van de kapitaalverhoging bekend werden gemaakt en die, op grond van voorzichtige hypothesen, een nettoresultaat van 10,6 miljoen € inhielden. Het nettoresultaat met inbegrip van de hiervoor vermelde “non cash” elementen, is nagenoeg vertienvoudigd tegenover het resultaat van het vorige jaar (2011 : 25.321 k€; 2010 : 2.790 k€).

Rekening houdende met het vertrouwen dat de aandeelhouders in de bevak hebben gesteld en met de aangetoonde performantie, zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een (bruto voor netto) dividend uit te keren dat beduidend hoger is dan de vooruitzichten, zowel in absolute cijfers (1,82 € per aandeel¹ tegen 1,63 €) als in rendement (4,76 % ten opzichte van de theoretische waarde van het aandeel na kapitaalverhoging ten bedrage van 38,20 €, tegen de vooruitzichten van 4,25 %).

1. Patrimonium op 30 juni 2011

Tijdens het boekjaar (1 juli 2010 – 30 juni 2011) is de portefeuille van vastgoedbeleggingen met 83 miljoen € uitgebreid, zodat de reële waarde van de portefeuille van 435 miljoen € gestegen is tot 518 miljoen € (in investeringswaarde van 447 miljoen € tot 532 miljoen €). Deze stijging is te danken aan de eerste acquisities na de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010, aan de lopende projectontwikkelingen en aan de waardestijging van de vastgoedbeleggingen die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt.

Op 30 juni 2011 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 118 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 264.203 m², voornamelijk bestaande uit :

- 542 niet gemeubelde appartementen ;
- 272 gemeubelde appartementen ;
- 32 rustoorden met 2.999 rustoordbedden en 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen ;
- 6 hotels met 457 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 52 % huisvesting voor senioren ;
- 36 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen (26 % gebouwen met niet-gemeubelde appartementen en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen) ;
- 12 % hotels en andere gebouwen.

¹ Verdeeld als volgt : coupon nr. 6 : 0,53 € ; coupon nr. 7 : 1,29 €.

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 51 % in Brussel ;
- 33 % in Vlaanderen ;
- 16 % in Wallonië.

De bezettingsgraad van de portefeuille (met uitzondering van het segment van de gemeubelde appartementen) bedraagt 97,4 % op 30 juni 2011, een lichte stijging ten opzichte van de 96,9 % op 30 juni 2010. Bezettingsgraden op recordhoogte werden opgetekend tijdens de drie laatste kwartalen van het boekjaar.

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 86,8 % over het boekjaar 2010/2011. Dit is een stijging ten opzichte van de bezettingsgraad van 79,3 % voor het boekjaar 2009/2010 onder invloed van de heropleving van de markt die sinds de lente van 2010 doorzet. Er zijn bezettingsgraden voor dit segment opgetekend boven de 80 % over de laatste drie kwartalen, en zelfs boven de 90 % over de laatste twee kwartalen.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 17 jaar, wat identiek is aan die op 30 juni 2010. Volgens de « Belgian REIT Overview » (elke maand door Bank Degroof uitgegeven), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats . Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

30 juni 2011							
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoed-beleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen
Reële waarde	132.061	52.213	260.178	59.334	503.786	14.315	518.101
Jaarlijkse contractuele huurgelden	7.143	5.326 *	15.480	3.940	31.889	-	-
Brutorendement (%) **	5,4%	9,6%	5,9%	6,6%	6,3%	-	-
30 juni 2010							
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoed-beleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Vastgoed-beleggingen
Reële waarde	112.919	47.075	204.958	58.088	423.040	11.652	434.692
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.324	4.518 *	12.498	3.727	27.067	-	-
Brutorendement (%) **	5,6%	8,9%	6,1%	6,4%	6,3%	-	-

* De bedragen mbt de gebouw en met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

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

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2011

2.1. Operaties voor de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2011

Meer gedetailleerde informatie betreffende deze operaties is opgenomen in de persberichten beschikbaar op www.aedifica.be. Voor geen enkele investeringsoperatie vermeld in dit hoofdstuk is de aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.

2.1.1. Financiering

De bevak heeft in de zomer 2010 met succes de hernieuwing en de verlenging van haar kredietlijnen, die in de lente 2010 van start was gegaan, afgerond (zie jaarlijks financieel verslag 2009/2010). De nieuwe kredietlijnen bedragen 270 miljoen € en lopen tot augustus 2013, met een eerste vervaldatum voor 60 miljoen € in juli 2012.

Op 23 september 2010 heeft Aedifica een publieke operatie van kapitaalverhoging in contanten met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 67 miljoen € gelanceerd. De hoofdreden voor deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeistrategie van de bevak verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van circa 50 tot 55 % te handhaven. De bevak heeft 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel. Deze prijs vertegenwoordigt een discount van 17 % ten opzichte van de slotkoers van het aandeel op Euronext Brussels op 17 september 2010 (die 42,25 € bedroeg), gecorrigeerd voor de onthechting van de coupons 5 en 6, hetzij 40,10 €. Tijdens de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht is het voorkeurrecht verhandeld aan slotkoersen tussen 0,85 € en 2,10 €. Tijdens deze inschrijvingsperiode van 15 dagen die op 7 oktober 2010 werd afgesloten, werd op 85 % van de voor inschrijving aangeboden aandelen ingeschreven. De voorkeurrechten die tijdens de inschrijvingsperiode niet uitgeoefend waren, zijn op 11 oktober 2010 in de vorm van scrips aan institutionele beleggers van goede kwaliteit verkocht in het kader van een versnelde private plaatsing. Het bedrag dat is toegekend aan de houders van niet uitgeoefende voorkeurrechten bedroeg 0,70 € per scrip. Op 15 oktober 2010 heeft de raad van bestuur van Aedifica de kapitaalverhoging voor een bedrag van 67.346.202 € (inclusief uitgiftepremie) uitgevoerd. Bij sluiting van de beurs op 1 september 2011 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap 295 miljoen €.

2.1.2. Acquisities

- 22 december 2010 : 4 niet gemeubelde appartementen

Op 22 december 2010 heeft Aedifica 4 van de 16 appartementen van het gebouw Ring in Antwerpen (Plantin-Moretuslei 107-115) waarvan ze nog geen eigenaar was, verworven. De totale aanschaffingswaarde van deze 4 appartementen bedroeg 0,3 miljoen €. Aedifica is sindsdien eigenaar van 86 van de 98 appartementen van dit gebouw.

- 30 december 2010 : 1 rustoord

Op 30 december 2010 heeft Aedifica het gebouw en het terrein van het rustoord "Buitenhof" in de provincie Antwerpen verworven. Het woonzorgcentrum "Buitenhof", met een capaciteit van 80 vergunde bedden, is gelegen in een groene omgeving in Brasschaat, vlakbij de zorgcampus "De Mick" (ziekenhuis, woonzorgcentrum, tehuis voor gehandicapten), en is vlot bereikbaar via de E19. Het gebouw werd in twee fases opgericht in 2005 en 2008, en heeft een oppervlakte van 4.386 m². De aanschaffingswaarde van het gebouw bedroeg 8,4 miljoen €. Deze acquisitie is op 30 december 2010

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

gerealiseerd door de overname van 100 % van de aandelen van de vennootschap “Altigoon NV”, en werd volledig gefinancierd door de lopende kredietlijnen van de bevak. De VZW “Buitenhof” (waarvan de Heer Kurt Stabel afgevaardigd bestuurder is) zet de exploitatie van het rustoord verder. De Heer Kurt Stabel beschikt over bijna 20 jaar ervaring in de sector van de huisvesting voor senioren, onder meer als beheerder van rustoorden, bestuurder van het FOS (Federatie Onafhankelijke Seniorenzorg) en als adviseur. De Heer Kurt Stabel is tevens lid van de Strategische Adviesraad Welzijn Vlaanderen, en is actief binnen de Federatie Palliatieve Zorg Vlaanderen. Het gebouw wordt ter beschikking gesteld van de VZW “Buitenhof” via een triple net erfpachtovereenkomst met een duur van 27 jaar. Het verwachte initiële triple net huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6 %. Deze operatie was een eerste omvangrijke investering na de kapitaalverhoging in oktober 2010 waarbij 67 miljoen € werd opgehaald. Altigoon NV werd door Aedifica NV op 29 juni 2011 opgeslorpt.

- **21 maart 2011 : 4 rustoorden en 1 serviceflat**

Aedifica heeft op 21 maart 2011 een portefeuille van 4 woonzorgcentra en 1 serviceflatgebouw in Vlaams-Brabant verworven, voor een initiële aanschaffingswaarde van 23 miljoen € gerealiseerd. De gebouwen tellen in hun huidige staat in totaal 327 eenheden (rustoordbedden of serviceflats) en hebben een totale bebouwde oppervlakte van 16.300 m². Het bereikte akkoord voorziet tevens voor de sites in Asse, Dilbeek, Gooik en Wemmel (Marie-Louise) belangrijke uitbreidings- en/of renovatiewerken die door Aedifica, in samenwerking met Soprim@ als gedelegeerd bouwheer, zullen worden uitgevoerd en gefinancierd. Verder slaat het bereikte akkoord eveneens op de bouw van een nieuw rustoord in Wemmel met een capaciteit van ca. 209 bedden. Het investeringsbudget dat wordt voorzien voor de uitbreiding en renovatie van 4 van de bestaande sites en de realisatie van een nieuw te bouwen woonzorgcentrum in Wemmel bedraagt ca. 50 miljoen €, met inbegrip van de prijs voor de aankoop van bijkomende terreinen in Gooik (uitbreiding Eyckenborch) en Wemmel (nieuwbouwproject). Indien alle voorziene uitbreidings- en nieuwbouwwerken zoals gepland uitgevoerd kunnen worden, zal deze portefeuille uiteindelijk 4 woonzorgcentra met 423 rustoordbedden en 89 serviceflats, 1 revalidatiecentrum met 60 bedden en 1 serviceflatgebouw met 71 appartementen tellen. Alle sites worden, rechtstreeks of via exclusief gecontroleerde entiteiten, uitgbaat door de groep Soprim@, een private operator die woonzorgcentra, 1 serviceflatgebouw en 1 kinderdagverblijf uitbaat, voornamelijk in Vlaams-Brabant, Oost-Vlaanderen en Antwerpen. Soprim@ stelt ongeveer 750 medewerkers tewerk en is een toonaangevende speler in het beheer van woonzorgcentra waarin ze opereert vanuit een social profitfilosofie. Aedifica heeft, samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest, alle aandelen van de vennootschappen Soprim@Immo NV (nadien omgedoopt tot « Aedifica Invest WZC Rand 2011 », eigenaar van het serviceflatgebouw Klein Veldeken in Asse, de woonzorgcentra Koning Albert I in Dilbeek en Marie-Louise in Wemmel, de terreinen van het woonzorgcentrum Eyckenborch in Gooik evenals het voormalige kloostergebouw op de site Eyckenborch, en titularis van de aankoopoptie op de terreinen in Gooik met het oog op de uitbreiding van de site Eyckenborch en de aankoopoptie, die ondertussen werd uitgeoefend (zie sectie 2.1.4. hieronder), op het terrein in Wemmel voor de nieuwbouw van een woonzorgcentrum) en 't Bolwerk NV (eigenaar van het woonzorgcentrum Rietdijk in Vilvoorde) verworven. Deze operatie is door middel van de kredietlijnen van de bevak gefinancierd. De groep Soprim@ zet de exploitatie van alle woonzorgcentra en van het serviceflatgebouw verder via entiteiten die zij volledig controleert. De gebouwen, met inbegrip van de op te richten gebouwen, worden door Aedifica aan deze entiteiten ter beschikking gesteld via triple net erfpachtovereenkomsten met een duur van 27 jaar. Soprim@ heeft een aankoopoptie aan marktwaarde verworven die aan het einde van deze contracten kan gelicht worden. Het initiële huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6 %. Aedifica heeft met deze operatie een tweede omvangrijke investering gerealiseerd na de kapitaalverhoging in oktober 2010 waarbij 67 miljoen € werd opgehaald. Aedifica Invest WZC Rand 2011 en 't Bolwerk werden op 29 juni 2011 door Aedifica NV opgeslorpt.

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- **8 april 2011 : 1 rustoord**

Op 8 april 2011 heeft Aedifica de voorlopige oplevering van een nieuw rustoord in Hasselt gemeld. Dit project werd voor Aedifica uitgevoerd in het kader van een op 30 juni 2009 afgesloten principeakkoord. De totale capaciteit van het rustoord bedraagt vandaag 109 vergunde bedden, met een potentieel van 17 bijkomende bedden. De initiële aanschaffingswaarde bedraagt 11 miljoen €. Een aanpassing van de aanschaffingswaarde tot 11,9 miljoen € zou evenwel kunnen gebeuren indien de capaciteit van het rustoord tot 119 bedden zou verhoogd worden. Het huurrendement zal echter niet wijzigen. Aedifica heeft het rustoord ter beschikking gesteld van de groep Armonea via een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar (+ optie tot verlenging in hoofde van de erfpachter). Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel nettohuurrendement van 6,3%. Armonea heeft een aankoopoptie aan marktwaarde verworven die aan het einde van de erfpacht kan gelicht worden. De acquisitie werd op 8 april 2011 gerealiseerd, enerzijds, door de aankoop in speciën van een deel van de aandelen van de vennootschap Project Group Hermibouw NV en, anderzijds, door de inbreng in natura van een deel van de aandelen van de vennootschap Project Group Hermibouw NV (voor een bedrag van 1,8 miljoen €) tegen 43.651 nieuwe aandelen Aedifica. Deze nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. Ze geven recht op een dividend vanaf 8 april 2011 en zullen op de beurs genoteerd worden na de afknipping van coupon nr 7, in oktober 2011. Project Group Hermibouw NV werd door Aedifica NV op 29 juni 2011 opgeslorpt.

- **13 mei 2011 : 1 appartementsgebouw**

Op 13 mei 2011 heeft Aedifica de voorlopige oplevering gemeld van het gebouw Residentie de Gerlache in het complex Media Gardens, gelegen aan de Leuvensesteenweg in 1030 Brussel (Schaarbeek). Dit gebouw, dat uitstekend gelegen is halfweg tussen de Europese wijk en de NATO, werd voor Aedifica ontwikkeld door een dochtervennootschap van Atenor groep, m.n. IDM A NV, in het kader van een op 16 november 2007 afgesloten principeakkoord. Het gebouw bestaat uit 75 woonegelegenheden (studio's en appartementen met 1 tot 3 slaapkamers gaande van 42 m² tot 128 m²) verdeeld over 5 verdiepingen, 4 handelsruimten, een kantoorruimte voor een vrij beroep en 72 ondergrondse parkings, met een totale bebouwde, bovengrondse oppervlakte van ongeveer 6.794 m². Daarenboven werd dit gebouw gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties: het gebouw kwalificeert overigens als een laagenergie gebouw (K=31). De acquisitie werd op 13 mei 2011 gerealiseerd door de aankoop tegen betaling in speciën van de aandelen van de vennootschap IDM A NV, eigenaar van het gebouw. IDM A NV is op 29 juni 2011 gefusioneerd met Aedifica. De initiële aanschaffingswaarde van het gebouw bedraagt 14,1 miljoen €. Een aanpassing van deze aanschaffingswaarde zal evenwel binnen 1 jaar plaatsvinden, in functie van de inflatie en het succes van de commercialisering. Gedurende een eerste periode van 9 maanden vanaf 13 mei 2011 zal Aedifica genieten van door de promotor gewaarborgde huurinkomsten.

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.3. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

Op 18 januari 2011 is de voorlopige oplevering van de laatste fase van de uitbreiding van het rustoord Mélopée (Brussel) toegekend. De uitbreidingswerken van dit rustoord zijn in de loop van het boekjaar 2009/2010 begonnen en een eerste fase werd reeds op 9 juli 2010 voorlopig opgeleverd. Deze uitbreidingen zijn in exploitatie genomen door de operator van het rustoord.

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

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

2.1.4. Lopende vastgoedprojecten

De werken zijn in uitvoering voor volgende projecten:

- Klooster Hotel (uitbreiding van het hotel in Leuven) ;
- La Pairelle (uitbreiding van het rustoord in Namen) ;
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel) ;
- Residentie Exclusiv (uitbreiding van het rustoord in Brussel).

In de loop van het boekjaar werden de bouwwerken van de volgende projecten gestart :

- Citadelle de Dinant (ontwikkeling van het rustoord in Dinant) ;
- De Edelweis (uitbreiding van het rustoord in Begijnendijk).

De volgende projecten zijn met succes afgerond (zie sectie 2.1.2. en 2.1.3.) :

- Gaerveld (rustoord in Hasselt) ;
- Résidence de Gerlache (appartementsgebouw in Brussel) ;
- Séniorie Mélopée (rustoord in Brussel).

Op 18 april 2011 heeft Aedifica, in het kader van haar samenwerking met de groep Soprim@, de aankoopoptie uitgeoefend op de grond die zal dienen voor de bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Wemmel. De authentieke aankoopakte werd op 23 juni 2011 verleden.

2.2. Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2011

Er werd geen enkele nieuwe investering of desinvestering uitgevoerd na de afsluitingsdatum van 30 juni 2011.

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2011

3.1. Geconsolideerde resultaten¹

Hierna volgt een analyse van de geconsolideerde jaarrekening die wordt voorgesteld in een analytisch formaat, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt gebruikt.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1 000 €)	30 juni 2011	30 juni 2010
Huurinkomsten	28.857	23.306
Met verhuur verbonden kosten	-36	-83
Nettohuurresultaat	28.821	23.223
Operationele kosten*	-7.129	-6.199
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	21.692	17.024
Exploitiemarge** %	75%	73%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Financieel resultaat vóór IAS 39	-9.523	-7.738
Belastingen	-80	-64
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	12.089	9.222
Aantal dividendrechten***	6.470.303	4.641.932
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	1,87	1,99
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	12.089	9.222
IAS 40 impact ****	8.825	-1.264
IAS 39 impact *****	4.407	-5.168
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	25.321	2.790
Noemer (IAS 33)	6.470.130	4.642.422
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,91	0,60

* 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 pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven

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

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

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar bedraagt 28,9 miljoen €. Dit is hoger dan de geconsolideerde omzet van 27,5 miljoen € van de vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011, die in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 opgenomen zijn. Dit geldt overigens ook als de bijdrage van de niet gebudgetteerde acquisities die in de loop van het boekjaar gerealiseerd werden (0,3 miljoen €) niet in rekening wordt gebracht.

De geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) van het boekjaar is tevens aanzienlijk hoger dan de omzet die gerealiseerd werd in het vorige boekjaar; dit is voornamelijk het resultaat van de - pro rata temporis - bijdrage van de investeringen van de laatste twee boekjaren, maar ook van de heropleving van de markt van de gemeubelde appartementen sinds de lente van 2010 (zie hierboven).

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2010 tot 30 juni 2011. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

Persbericht

Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Na aftrek van de **met verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 28,8 miljoen € (+24 % ten opzichte van 30 juni 2010). Dit cijfer moet vergeleken worden met de vooruitzichten van 27,4 miljoen € voor het boekjaar 2010/2011.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 27,5 miljoen € (op 30 juni 2010 : 22,0 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 24,6 miljoen € (op 30 juni 2010 : 19,4 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge van 85 % (op 30 juni 2010 : 83 %).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 2,9 miljoen € (op 30 juni 2010 : 2,5 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, bedraagt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 21,7 miljoen € (op 30 juni 20 : 17,0 miljoen €), hetgeen een exploitatiemarge van 75 % impliceert (op 30 juni 2010 : 73 %). Deze marge is beter dan de vooruitzichten (74 %).

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€)	30 juni 2011					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	6.443	5.221	13.516	3.754	-77	28.857
Nettohuurresultaat	6.425	5.209	13.516	3.748	-77	28.821
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.754	2.701	13.516	3.685	-2.964	21.692

Sectoraal resultaat(x1.000€)	30 juni 2010					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	6.288	4.161	10.552	2.382	-77	23.306
Nettohuurresultaat	6.232	4.137	10.552	2.379	-77	23.223
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.792	1.806	10.552	2.356	-2.482	17.024

Rekening houdende met de netto-interestkosten van 4,9 miljoen € (reële kasstroom) die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de reële interestlasten van de bevak 9,1 miljoen € (30 juni 2010 : 7,6 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,6 % vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is licht gestegen ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,2 %). Deze effectieve gemiddelde interestvoet is echter licht lager dan de effectieve gemiddelde interestvoet opgenomen in de vooruitzichten (4,7 %). 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 nettolast van 9,5 miljoen € (op 30 juni 2010 : 7,7 miljoen €).

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 80 k€; 30 juni 2010 : 64 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 bedraagt 12,1 miljoen € (30 juni 2010 : 9,2 miljoen €), hetzij 1,87 € per aandeel (30 juni 2010 : 1,99 € per aandeel). De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010. Het resultaat (zowel globaal als per aandeel) is aanzienlijk hoger dan de vooruitzichten 2010/2011 (10,6 miljoen € of 1,63 € per aandeel), dankzij de voortreffelijke omzet en het beheer van de operationele en financiële kosten.

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2010 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2011), die in het resultaat opgenomen is, +1,78 % , of +8,8 miljoen € (30 juni 2010 : -0,28 % of -1,2 miljoen €). Een variatie in reële waarde van +10 k€ werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-0,1 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een belangrijke stijging van 8,8 miljoen € (tegen - 1,3 miljoen € vorig boekjaar).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (« cash flow hedges ») genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet (indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen; ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar). De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (interest rate swaps of « IRS », opgenomen in de activa van de balans voor een reële waarde van 0,2 miljoen € en in de passiva voor 5,1 miljoen €) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (multi-callable interest rate swaps of « multi-callable IRS », opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 8,1 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen, maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de passieve reële waarde van de “IRS” en de « multi-callable IRS » bedraagt 13,2 miljoen € (dit wordt vermeld op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans) en de actieve reële waarde van 0,2 miljoen € wordt vermeld op lijn I.F. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans. Naargelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2010 en 30 juni 2011 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (+4,4 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (+4,5 miljoen €, zoals blijkt uit het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39) en niet-monetaire (dwz non cash) vertaling op een specifieke datum (30 juni 2011) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 25,3 miljoen € (30 juni 2010 : 2,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,91 € (30 juni 2010 : 0,60 €).

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1 000 €)	30 juni 2011	30 juni 2010
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	518.101	434.692
Andere activa opgenomen in de schuldratio	12.526	9.068
Andere activa	<u>245</u>	<u>0</u>
Totaal activa	530.872	443.760
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	286.897	202.598
Impact IAS 39*	<u>-12.928</u>	<u>-21.838</u>
Eigen vermogen	273.969	180.760
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	241.218	239.359
Andere verplichtingen	<u>15.685</u>	<u>23.641</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	530.872	443.760
<i>Schuldratio (%)</i>	45%	54%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 30 juni 2011 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 98 % uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2010 : 98 %). Deze vertegenwoordigen een bedrag van 518 miljoen € (30 juni 2010 : 435 miljoen €). Deze rubriek omvat :

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2011 : 504 miljoen €; 30 juni 2010 : 423 miljoen €). De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 65 miljoen € verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 2 hierboven), voor 5 miljoen € door voltooide projectontwikkelingen (zie sectie 2 hierboven) en voor 9 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium;
- De projectontwikkelingen (30 juni 2011 : 14 miljoen €; 30 juni 2010 : 11 miljoen €) betreffen voornamelijk de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties) (zie sectie 2 hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget van 124 miljoen € dat loopt tot 2015.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen overtreft op aanzienlijke wijze de doelstelling van 499 miljoen € vermeld in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010.

De « **andere activa opgenomen in de schuldratio** » vertegenwoordigen 2 % van het totaal van de balans (30 juni 2010 : 2 %). De stijging van 3 miljoen € sinds 30 juni 2010 wordt voornamelijk verklaard door vorderingen op de fiscus ten bedrage van 3 miljoen € die voortvloeien uit de fusies van 29 juni 2011.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhoging van oktober 2010. Het kapitaal bedraagt 181 miljoen € op 30 juni 2011 (30 juni 2010 : 128 miljoen €). Het eigen vermogen (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt :

- 287 miljoen € vóór IAS 39 impact, een stijging ten opzichte van 30 juni 2010 (203 miljoen €), voornamelijk onder invloed van de kapitaalverhoging van oktober 2010, of
- 274 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2010 : 181 miljoen €).

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Op 30 juni 2011 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) opgenomen worden 241 miljoen € (30 juni 2010 : 239 miljoen €), waarvan 232 miljoen € (30 juni 2010 : 230 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de bevak, die in totaal 272 miljoen € bedragen. De schuldratio van Aedifica bedraagt dus 45 % op geconsolideerd niveau (30 juni 2010 : 54 %) en 45% op statutair niveau (30 juni 2010 : 54 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 104 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 296 miljoen € bij variable activa (dwz met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 31 % kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 77 miljoen € bij constante activa, 193 miljoen € bij variable activa en - 25%.

De **andere passiva** van 16 miljoen € (2010 : 24 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2011 : 13 miljoen €; 30 juni 2010 : 22 miljoen €).

3.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend 2009/2010 in oktober 2010¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 40,47 € op 30 juni 2011 (38,59 € per aandeel op 30 juni 2010).

¹ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 35,93 € per aandeel op 30 juni 2010 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2009 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,68 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2010 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2011. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 8,4 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2010 (5.031.350). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.5 ten bedrage van 1,82 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Persbericht

Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2011	30 juni 2010
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2009/2010, vóór IAS 39	40,47	38,59
Dividend 2009/2010 betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	<u>-1,82</u>	<u>-4,34</u>
Nettoactiva op basis van de reële waarde	38,65	35,93
Op basis van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2009/2010, vóór IAS 39	42,44	40,94
Dividend 2009/2010 betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	<u>-1,82</u>	<u>-4,34</u>
Nettoactiva op basis van de investeringswaarde	40,62	38,28
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	7.089.195	5.031.350
Aantal aandelen		
Aantal aandelen in omloop*	7.089.195	5.031.350
Totaal aantal aandelen**	7.090.915	5.033.338
Aantal beursgenoteerde aandelen	7.046.672	4.579.047
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	6.470.130	4.642.422
Aantal dividendrechten***	6.470.303	4.641.932

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** 43.651 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2010/2011 (oktober 2011), en 592 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2011/2012 (oktober 2012).

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

4. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloeden ervan op de activiteiten van de vennootschap. De voornaamste troeven van Aedifica zijn de volgende:

- De diversificatie van haar investeringen laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren en hotels geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde residuele duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille is voornamelijk verzekerd door kredietlijnen die tot in 2013 lopen. Op datum van dit persbericht zijn de opgenomen bedragen op die kredietlijnen voor 82 % ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps of caps).
- Met een schuldgraad van ongeveer 45 % (ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevaks opgelegd wordt) na de kapitaalverhoging die succesvol is afgerond op 15 oktober 2010, geniet Aedifica van een uitstekende solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds januari 2010. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties (ongeveer 110 miljoen €) waartoe ze zich heeft verbonden, uit te voeren.

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Rekening houdend met het voorgaande voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2011/2012, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huromzet ten bedrage van 32,3 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 13,3 miljoen €, of van 1,88 € per aandeel. In het huidige klimaat van een weerom aangescherpte financiële crisis die de wereld sedert enkele weken in de greep houdt, voorziet de raad van bestuur een dividenduitkering die identiek is aan het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2010/2011, zijnde 1,82 € per aandeel.

5. Verslag van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat hij geen voorbehoud maakt bij de boekhoudkundige gegevens die in dit persbericht zijn weergegeven en dat deze gegevens overeenstemmen met de geconsolideerde jaarrekening waarvoor hij een verklaring zonder voorbehoud heeft afgeleverd.

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Ze bouwt een vastgoedportefeuille op rond de volgende investeringsassen:

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

Aedifica is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. De dividenden die ze uitkeert, zijn vrijgesteld van roerende voorheffing.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende informatie

Stefaan Gielens
CEO
Direct tel: 32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be



Jean Kotarakos
CFO
Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be



Martina Carlsson
Control &
Communication
Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be



Persbericht

Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

<i>Boekjaar afgesloten op 30 juni</i>	30/06/2011	30/06/2010
<i>(x € 1.000)</i>		
I. Huurinkomsten	28.857	23.306
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-36	-83
Nettohuurre resultaat	28.821	23.223
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	32	24
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	474	759
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	-474	-759
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.310	-1.205
Vastgoedresultaat	27.543	22.042
IX. Technische kosten	-762	-658
X. Commerciële kosten	-548	-505
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-106	-104
XII. Beheerkosten vastgoed	-542	-523
XIII. Andere vastgoedkosten	-952	-853
Vastgoedkosten	-2.910	-2.643
Operationeel vastgoedresultaat	24.633	19.399
XIV. Algemene kosten	-2.911	-2.542
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-30	167
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	21.692	17.024
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.825	-1.264
Operationeel resultaat	30.517	15.760
XIX. Financiële opbrengsten	4.612	227
XX. Interestkosten	-9.132	-7.613
XXI. Andere financiële kosten	-596	-5.520
Financieel resultaat	-5.116	-12.906
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Resultaat voor belastingen	25.401	2.854
XXIII. Vennootschapsbelasting	-80	-64
XXIV. Exit taks	0	0
Belastingen	-80	-64
Nettoresultaat	25.321	2.790
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	25.321	2.790
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,91	0,60
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,91	0,60

Persbericht Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

<i>Boekjaar afgesloten op 30 juni</i>	30/06/2011	30/06/2010
<i>(x 1.000 €)</i>		
I. Nettoresultaat	25.321	2.790
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	4.502	-3.132
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.633	-1.773
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten*	6.552	-125
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	34.742	-2.240

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

Persbericht

Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Geconsolideerde balans

(x € 1.000)		
ACTIVA	30/06/2011	30/06/2010
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	29	60
C. Vastgoedbeleggingen	518.101	434.692
E. Andere materiële vaste activa	1.822	1.894
F. Financiële vaste activa	783	584
G. Vorderingen financiële leasing	0	0
H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
J. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Totaal vaste activa	522.591	439.086
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	1.750	1.529
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.023	1.785
F. Kas en kasequivalenten	985	880
G. Overlopende rekeningen	523	480
Totaal vlottende activa	8.281	4.674
TOTAAL ACTIVA	530.872	443.760

Persbericht

Gereguleerde informatie

5 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(x € 1.000)		
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30/06/2011	30/06/2010
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	177.490	126.820
B. Uitgiftepremies	34.261	18.028
C. Eigen aandelen	-123	-135
D. Reserves	54.563	53.368
E. Resultaat	25.321	2.790
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12.492	-10.859
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	-5.051	-9.252
H. Wisselkoersverschillen	0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	273.969	180.760
II. Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	273.969	180.760
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	231.733	230.325
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.173	21.838
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	244.906	252.163
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	198	0
b. Financiële leasing	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	262	1.049
b. Andere	9.025	7.985
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	2.512	1.803
Totaal kortlopende verplichtingen	11.997	10.837
TOTAAL VERPLICHTINGEN	256.903	263.000
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	530.872	443.760