

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Halfjaarlijks financieel verslag 2011/2012

- **36 miljoen €** nieuwe investeringen sinds het begin van het boekjaar:
  - Acquisitie in september van twee woonzorgcentra en één serviceflatgebouw in Oost-Vlaanderen (29 miljoen €)
  - Acquisitie in oktober van één (gemeubeld) appartementsgebouw in de Leopoldwijk in Brussel (7 miljoen €)
- **Bezettingsgraad op een recordniveau van 97,9 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 84,3 % voor het gemeubelde deel.**
- **Huurinkomsten, exploitatiemarge en resultaat vóór IAS 39<sup>1</sup> en IAS 40<sup>2</sup> hoger dan de vooruitzichten<sup>3</sup>**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 6 miljoen € (1,04%)**
- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 566 miljoen €, een stijging van 48 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2011**
- **Nieuwe bankfinanciering voor 90 miljoen €**
- **Dividendverwachting blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,82 € per aandeel)<sup>4</sup>**

<sup>1</sup> Dwz zonder de variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten.

<sup>2</sup> Dwz zonder de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

<sup>3</sup> Dit zijn de semestriële vooruitzichten op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten voor de resultaten vóór IAS 39 en IAS 40 voor het boekjaar 2011/2012 berekend zijn die gepubliceerd zijn in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011.

<sup>4</sup> Zie afdeling 6 hieronder.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### I. Tussentijds beheersverslag

#### 1. Samenvatting van de activiteit van het eerste semester

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 eerste semester van het boekjaar 2011/2012 het volle vertrouwen van de markt genoten. Dit is o.m. tot uiting gekomen in de sterke prestaties van de koers van het aandeel en een succesvolle uitbreiding van de kredietlijnen. Aedifica heeft haar investeringsbeleid verder gezet en een lage schuldgraad (49 % op 31 december 2011) kunnen behouden. Wat de gerealiseerde investeringen betreft, vermelden we graag de acquisitie van een omvangrijke portefeuille in de sector van de seniorenhuisvesting in Oost-Vlaanderen (29 miljoen €) en de acquisitie van een gemeubeld appartementsgebouw in de Leopoldwijk in Brussel (7 miljoen €). De bevak heeft tevens 5 miljoen € geïnvesteerd in belangrijke projectontwikkelingen, waarvan sommige gedurende het tweede semester opgeleverd zullen worden. De variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, die geboekt wordt in het resultaat, bedraagt bovendien 6 miljoen €. Dit alles leidt tot een reële waarde ten bedrage van de vastgoedbeleggingen ten bedrage van 566 miljoen € op het einde van het semester (tegen 518 miljoen € in het begin van dit boekjaar).

Niettegenstaande de hierboven vermelde financierings- en investeringsoperaties, is Aedifica zich tijdens het eerste semester 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 huuromzet) als voor de hotels. Het resultaat van deze inzet toont zich in het voortreffelijke niveau van de huuromzet (ondersteund door bezettingsgraden op recordhoogte van 97,9 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 84,3 % voor de gemeubelde appartementen), in de exploitatiemarge die opnieuw is gestegen (76 % tegen 75 % 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 7,2 miljoen € (tegen 5,6 miljoen € voor het vorige jaar), hetzij 1,00 € per aandeel (tegen 0,87 € per aandeel voor het vorig jaar). Dit resultaat is hoger dan de vooruitzichten.

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2. Inleiding

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

- residentiële of gemengde gebouwen;
- gebouwen met gemeubelde appartementen;
- huisvesting voor senioren;
- hotels.

Aedifica is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. Aedifica sluit haar boekjaar af op 30 juni.

Dit tussentijds verslag is een update van het beheerverslag van 30 juni 2011, dat opgenomen is in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011. 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 2010/2011.

### 3. Belangrijke gebeurtenissen

#### 3.1. Acquisities

##### 3.1.1. Tijdens het eerste semester

- Op 7 september 2011 verwierf Aedifica twee woonzorgcentra en één serviceflatgebouw in Oost-Vlaanderen :
  - enerzijds, Ter Venne, een woonzorgcentrum, waarvan de bouwwerken in de voltooiingsfase zijn en dat gelegen is in Sint-Martens-Latem. Dit gebouw biedt een capaciteit van 100 units (rustoordbedden) in het hogere marktsegment. Het project werd eind november 2011 volledig opgeleverd.
  - anderzijds, Larenshof, een woonzorgcentrum en serviceflatgebouw, gelegen in Laarne. Fase I (rustoord met 62 bedden) en fase II (29 serviceflats) zijn reeds grotendeels uitgevoerd in 2010/2011. Deze fases zijn in exploitatie genomen. Fase III van dit project (uitbreiding van het rustoord met 28 bedden) en fase IV (bouw van 30 serviceflats) zijn voor midden 2013 gepland. Hiervoor is een bijkomend investeringsbudget van 7 miljoen € voorzien. Dit project zal dus uiteindelijk 149 units tellen (90 rustoordbedden en 59 serviceflats).

De acquisitie van deze twee sites is gebeurd via de verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschappen Ter Venne NV en ALWN NV tegen betaling van een prijs in speciën. Beide sites worden door de groep Armonea uitgebaat op basis van triple net erfpachtovereenkomsten. Armonea beschikt over een aankoopoptie tegen marktwaarde die aan het einde van deze overeenkomsten kan gelicht worden. De aanschaffingswaarde<sup>1</sup> van

<sup>1</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 6 september 2011 bepaalde investeringswaarde niet.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

beide sites bedroeg 29 miljoen €. Het initiële huurrendement (triple net) van deze operatie bedroeg ca. 6 %. De impact ervan op de schuldgraad van de vennootschap was +3 %.



Ter Venne  
Sint-Martens-Latem<sup>1</sup>



Larenshof  
Laarne<sup>2</sup>

- Op 5 oktober 2011 heeft Aedifica de acquisitie gerealiseerd van het appartementsgebouw "Residentie Chamaris"<sup>3</sup> in het centrum van de Leopoldwijk in Brussel. De Leopoldwijk is de voornaamste zakenwijk van Brussel, waar de belangrijkste instellingen van de Europese Unie gevestigd zijn. "Residentie Chamaris" telt 23 gemeubelde appartementen, twee commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw was historisch een kantoorgebouw, opgericht in de jaren '60, dat in 2009/2010 werd gerenoveerd en omgevormd naar een appartementsgebouw. Het gebouw kent een statuut van mede-eigendom. De operatie betreft de totaliteit van het gebouw met uitzondering van één van de commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping (183m<sup>2</sup>). De aanschaffingswaarde van het gebouw (met uitzondering van de niet betrokken commerciële ruimte) bedroeg 7,1 miljoen €<sup>4</sup> (7,5 miljoen €, met inbegrip van het meubilair en de uitrusting van de appartementen). Aedifica verwacht een brutohuurrendement van circa 9 % te kunnen realiseren voor dit gebouw, dat in lijn ligt met het gemiddelde brutorendement van de portefeuille gebouwen met gemeubelde appartementen van Aedifica, maar op basis van huurcontracten voor een langere verblijfsduur dan die van de gebouwen met gemeubelde appartementen. De commercialisatie van deze appartementen kende een zeer goede start.

Deze acquisitie werd gerealiseerd door de inbreng in natura van alle aandelen van Siracam NV tegen uitgifte van 86.293 nieuwe aandelen Aedifica voor een waarde van 3,4 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. De nieuwe aandelen Aedifica geven vanaf 5 oktober 2011 recht op een dividend en zullen overigens beursgenoteerd worden na de betaalbaarstelling van de coupon in oktober 2012.

<sup>1</sup> In de Elsaker-wijk, aan de Elsakerweg en de Vennelaan, 9830 Sint-Martens-Latem. Foto's : © 2011 - Jean-Michel Byl.

<sup>2</sup> Schoolstraat 11-13-15 en Achterstraat 27 en 35-37, 9270 Laarne. Foto's : © 2011 - Jean-Michel Byl.

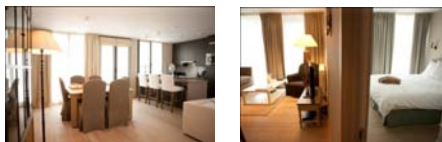
<sup>3</sup> Aarlenstraat 39, 1000 Brussel.

<sup>4</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 30 september 2011 bepaalde investeringswaarde niet.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Deze operatie werd voor 47% met eigen vermogen en voor 53% met bijkomende schulden gefinancierd. De impact ervan op de schuldgraad van de vennootschap was miniem.



Residentie Chamaris<sup>1</sup>

### 3.1.2. Na afsluiten van het eerste semester

Er werd geen enkele investering of desinvestering uitgevoerd na de afsluitingsdatum van 31 december 2011.

### 3.1.3. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van dit halfjaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende vastgoedprojecten. Het totale, aan deze projecten toewijsbare, budget bedraagt 131 miljoen € waarvan 14 miljoen € al geïnvesteerd zijn op 30 juni 2011 en 5 miljoen € geïnvesteerd werden gedurende het semester. Van al deze projecten is reeds 97 % voorverhuurd. Met uitzondering van twee projecten voor 23 miljoen € die het voorwerp zullen uitmaken van een uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica, zou het totale nog te financieren investeringsbudget van 112 miljoen € in speciën betaald worden.

Er lopen werven voor de volgende projecten:

- Klooster Hotel (uitbreiding van het hotel in Leuven);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Residentie Exclusiv (uitbreiding van een rustoord in Evere);
- Seniorerie La Pairelle (uitbreiding van een rustoord in Wépion);
- Citadelle de Dinant (bouw van een rustoord in Dinant);
- De Edelweis (uitbreiding van een rustoord in Begijnendijk);
- Koning Albert I (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Dilbeek).

Fase I van de uitbreiding van Seniorerie La Pairelle werd op 26 januari 2012 opgeleverd. De projecten Klooster Hotel, Residentie Exclusiv en Citadelle Dinant zouden opgeleverd worden gedurende het tweede semester van het boekjaar.

<sup>1</sup> Foto's : © 2011 Flamant, Ellen Adam.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3.2. Financiering

Ondanks het sedert juli verslechterde economische klimaat, heeft Aedifica vier nieuwe kredietlijnen voor een totaal van 90 miljoen € getekend. Deze kunnen opgenomen worden via voorschotten van bepaalde duur en worden toegevoegd aan de bestaande kredietlijnen van 272 miljoen €. Het betreft :

- een bilaterale lijn van 15 miljoen € getekend met de bank BNP Paribas Fortis, voor een duur van 3 jaar;
- een bilaterale lijn van 15 miljoen € getekend met de bank BNP Paribas Fortis, voor een duur van 5 jaar;
- een bilaterale lijn van 30 miljoen € getekend met de bank ING, voor een duur van 4 jaar,
- een bilaterale lijn van 30 miljoen € getekend met de bank KBC, voor een duur van 5 jaar.

De kredietlijnen van Aedifica bedragen nu 362 miljoen €, waarvan slechts 60 miljoen € in 2012 zal vervallen (m.n. in juli).

### 4. Patrimonium op 31 december 2011

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica met 42 miljoen € gestegen van 504 miljoen € tot 546 miljoen € (+8 %). Deze stijging komt voornamelijk voort uit de acquisities gedurende het eerste semester (36 miljoen € - zie sectie 3.1.1. hierboven) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen worden over het semester (+6 miljoen € of +1,04 %). Deze stijging bevestigt de positieve trend die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt.

Op 31 december 2011 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 121 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 278.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 543 niet gemeubelde appartementen;
- 295 gemeubelde appartementen;
- 34 rustoorden met 3.190 rustoordbedden en 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen;
- en 6 hotels met 457 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekende dit (in functie van de reële waarde) :

- 54% huisvesting voor senioren;
- 35% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
  - 24% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
  - en 11% gebouwen met gemeubelde appartementen;
- 11% hotels en andere gebouwen.

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

- 49% in Brussel;
- 36% in Vlaanderen;
- en 15% in Wallonië.

De bezettingsgraad<sup>1</sup> voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille haalt een recordniveau van 97,9% op 31 december 2011 (30 juni 2011: 97,4%; 31 december 2010: 97,4%).

<sup>1</sup> De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 84,3 %. Dit is een klein stijging ten opzichte van de bezettingsgraad van het eerste semester van vorig boekjaar (83,3%), maar tevens een lichte daling ten opzichte van die van het eerste trimester van het huidige boekjaar (85,6%). Dit is het resultaat van een toegenomen seizoenseffect op het einde van het semester ingevolge een verslechterd algemeen economisch klimaat.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 17 jaar, wat identiek is aan die op 30 juni 2011.

31 december 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	133.867	59.675	292.303	60.485	546.330	19.732	566.062
Jaarlijkse contractuele huurgelden	7.244	5.835 *	17.467	4.043	34.589	-	34.589
Brutorendement (%)**	5,4%	9,2% ***	6,0%	6,7%	6,3%	-	-

31 december 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	114.457	51.636	218.443	58.817	443.353	9.152	452.505
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.434	5.054 *	13.202	3.741	28.431	-	-
Brutorendement (%)**	5,6%	9,2%	6,0%	6,4%	6,4%	-	-

\* De bedragen mbt de gebouwen 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 brutorendement gelijk aan het nettorendement. De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden namelijk volledig ten laste genomen door de  
\*\*\* Het brutorendement van de gebouwen met gemeubelde appartementen zonder Chamaris bedraagt 9,6%

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.  
- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 5. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen

In overeenstemming met de norm IAS 34 zijn de verkorte financiële staten op bladzijde 38 van dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit tussentijds jaarverslag worden de financiële staten in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd.

#### 5.1. Geconsolideerde resultaten<sup>1</sup>

Resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2011	31 december 2010
Huurinkomsten	16.728	13.775
Met verhuur verbonden kosten	-28	2
Nettohuurresultaat	16.700	13.777
Operationele kosten*	-4.041	-3.413
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	12.659	10.364
Exploitiemarge** %	76%	75%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-5.467	-4.699
Belastingen	-19	-38
<b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40</b>	<b>7.173</b>	<b>5.627</b>
Noemer***	7.152.854	6.459.990
<b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>1,00</b>	<b>0,87</b>
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	7.173	5.627
IAS 40 impact ****	6.139	5.868
IAS 39 impact *****	-6.699	3.044
<b>Nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>6.613</b>	<b>14.539</b>
Noemer (IAS 33)	7.130.466	5.880.215
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>0,93</b>	<b>2,47</b>

\* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.  
\*\* Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.  
\*\*\* Berekend op basis van het aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar.  
\*\*\*\* Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.  
\*\*\*\*\* Variatie van de reële waarde van de indekingsinstrumenten.

De geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) van het eerste semester van het boekjaar 2011/2012 bedraagt 16,7 miljoen €. Dit is sterk hoger dan de vooruitzichten. Dit geldt overigens ook als de bijdrage van de niet gebudgetteerde acquisities die in de loop van het boekjaar gerealiseerd werden, niet in rekening wordt gebracht (Ter Venne, Larenshof en Chamaris), hetzij 0,6 miljoen €.

<sup>1</sup> De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2011 tot 31 december 2011. 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.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

De geconsolideerde omzet van het semester is tevens aanzienlijk hoger (+21%<sup>1</sup>) dan die gerealiseerd is in het vorige boekjaar. Dit is te danken aan een positieve evolutie in de 4 sectoren:

- Residentiële of gemengde gebouwen (+0,5 miljoen €);
- Gebouwen met gemeubelde appartementen (+0,3 miljoen €);
- Huisvesting voor senioren (+2,0 miljoen €) en
- Hotels en andere (+0,1 miljoen €).

Na aftrek van de met verhuur verbonden kosten bedraagt het **nettohuurresultaat** 16,7 miljoen € (+21 % ten opzichte van 31 december 2010).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 15,9 miljoen € (op 31 december 2010 : 13,2 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 14,3 miljoen € (op 31 december 2010 : 11,8 miljoen €). Dit betekent een operationele marge<sup>2</sup> van 86% (op 31 december 2010 : 85%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 1,7 miljoen € (op 31 december 2010: 1,4 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, is het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 22 % gestegen tot 12,7 miljoen € (hetgeen een **exploitatie** marge van 76 % betekent, ten opzichte van 75% op 31 december 2010). Dit resultaat is sterk hoger dan de vooruitzichten.

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt in toelichting 3 van de geconsolideerde verkorte financiële staten weergegeven.

Rekening houdende met de netto-interestkosten van 2,1 miljoen € (werkelijke kasstroom) die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de netto-interestkosten van de bevak 5,4 miljoen € (31 december 2010 : 4,5 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,4% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is stabiel ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het eerste semester van het boekjaar 2010/2011 (4,4%) en is lager dan de vooruitzichten. 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 5,5 miljoen € (op 31 december 2010 : 4,7 miljoen €). Dit is hoger dan de vooruitzichten ingevolge de financiering van de niet gebudgetteerde acquisities die hierboven vermeld zijn.

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 19 k€, 31 december 2010 : 38 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 7,2 miljoen € voor dit semester (31 december 2010 : 5,6 miljoen €), hetzij 1,00 € per aandeel (31 december 2010 : 0,87 € per aandeel), berekend op basis van het verwacht aantal dividendrechten op het einde van het boekjaar.

<sup>1</sup> Bij ongewijzigde portefeuille : +3% (residentiële of gemengde gebouwen : +3%, gebouwen met gemeubelde appartementen: +3%, huisvesting voor senioren : +3%, hotels en andere : +7%)

<sup>2</sup> Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

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

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**<sup>1</sup> +1,04 %, of +5,6 miljoen € (31 december 2010: +5,8 miljoen €). De positieve trend die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt, wordt verdergezet. Een variatie van de reële waarde van +0,5 miljoen € werd geboekt voor de projectontwikkelingen (+23 k€ over dezelfde periode van het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen vertegenwoordigt een stijging van 6,1 miljoen € over het semester (31 december 2010: 5,9 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtigte indekkingen ("cash flow hedges") voorzien waarbij op lange termijn<sup>3</sup> de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (*interest rate swaps* of "IRS" die op de balans staan voor een reële waarde van 14,0 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", caps of collars die op de passiva van de balans staan voor een reële waarde van 14,9 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 indekkingsinstrumenten bedraagt 28,9 miljoen € (Dit wordt vermeld op lijnen I.C. (28,4 miljoen €) en II.C. (0,5 miljoen €) van de passiefzijde van de geconsolideerde balans. Naar gelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2011 en 31 december 2011 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (-6,7 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (-9,3 miljoen €) zoals blijkt uit het geconsolideerd 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 (31 december 2011) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het halfjaarlijkse **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 6,6 miljoen € (31 december 2010: 14,5 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 0,93 € (31 december 2010 : 2,47 €).

<sup>1</sup> Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2011 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 31 december 2011.

<sup>2</sup> Uitsplitsing per segment : Residentiële of gemengde gebouwen : +1,5 miljoen € (+1,11%), gebouwen met gemeubelde appartementen: +0,4 miljoen € (+0,60%), huisvesting voor senioren : +2,7 miljoen € (+0,95%), hotels en andere : +1,1 miljoen € (+1,77%).

<sup>3</sup> Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. Ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 5.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans x 1.000€	31 december 2011	30 juni 2011
Vastgoedbeleggingen	566.062	518.101
Andere activa opgenomen in de schuldratio	11.962	12.526
Andere activa	0	245
<b>Totaal activa</b>	<b>578.024</b>	<b>530.872</b>
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	291.377	286.897
Impact IAS 39*	-28.922	-12.928
Eigen vermogen	262.455	273.969
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	284.771	241.218
Andere verplichtingen	30.798	15.685
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>578.024</b>	<b>530.872</b>
<i>Schuldratio (%)</i>	49%	45%

\* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 31 december 2011 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 98% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2011 : 98%) die gewaardeerd worden volgens de IAS 40<sup>1</sup> norm, en die een bedrag van 566 miljoen € (30 juni 2011: 518 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (31 december 2011: 546 miljoen €; 30 juni 2011: 504 miljoen €). De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt ten bedrage van 36 miljoen € verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 3.1.1. hierboven) en voor 6 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (31 december 2011: 20 miljoen €; 30 juni 2011: 14 miljoen €) betreffen vooral de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties) (zie sectie 3.1.3. hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget, zoals in sectie 1.2 van het vastgoedverslag hieronder weergegeven.

De "**andere activa opgenomen in de schuldratio**" vertegenwoordigen 2% van het totaal van de balans (30 juni 2011: 2 %) en zijn stabiel gebleven ten opzichte van 30 juni 2011.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar **kapitaal** geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.), en recent dankzij de kapitaalverhoging in speciën van oktober 2010. Het kapitaal bedraagt 184 miljoen € op 31 december 2011<sup>2</sup> (30 juni 2011 : 181 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of *nettoactiva*), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 291 miljoen € vóór IAS 39 impact, hoger dan op 30 juni 2011 (287 miljoen €);
- of 262 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2011: 274 miljoen €).

<sup>1</sup> De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA en de Crombrughe & Partners NV).

<sup>2</sup> Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de kosten van kapitaalverhogingen als een vermindering van het statutaire kapitaal worden voorgesteld.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Op 31 december 2011 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio opgenomen worden** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 mbt vastgoedbevaks) 285 miljoen € (30 juni 2011: 241 miljoen €), waarvan 277 miljoen € het bedrag betreft dat effectief opgenomen is op de kredietlijnen van de bevak (30 juni 2011: 232 miljoen €). Het totale bedrag van de op 31 december 2011 beschikbare kredietlijnen van de bevak bedraagt 332 miljoen € (of 362 miljoen € sinds 23 januari 2012). De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 49 % (30 juni 2011 : 45 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een schuldcapaciteit van 91 miljoen € bij constante activa<sup>1</sup> en van 260 miljoen € bij variable activa<sup>2</sup>. Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 25 % kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60 % beperkt wordt, bedragen die drie hiervoor vermelde drempels 62 miljoen € bij constante activa, 155 miljoen € bij variable activa en -18 %.

De **andere passiva** ten bedrage van 31 miljoen € (30 juni 2011: 16 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2011 : 29 miljoen €; 30 juni 2011 : 13 miljoen €).

### 5.3. 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<sup>3</sup> en na uitbetaling van het dividend in oktober 2011<sup>4</sup>, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 40,61 € op 31 december 2011 (38,81 € per aandeel op 30 juni 2011).

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 december 2011	30 juni 2011
<b>Op basis van de reële waarde</b>		
Nettoactiva na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	40,61	38,81
Dividend betaald in oktober 2011	0,00	1,66
IAS 39 impact	-4,03	-1,82
Nettoactiva op basis van de reële waarde	36,58	38,65

<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	7.175.488	7.089.195
--	-----------	-----------

<sup>1</sup> Dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille.

<sup>2</sup> Dwz met groei van de vastgoedportefeuille.

<sup>3</sup> Zie afdeling 5.1. van het tussentijds beheersverslag.

<sup>4</sup> Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 40,47 € per aandeel op 30 juni 2011 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2011 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,66 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2011 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2011. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 11,8 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2011 (7.089.195). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.6 en 7 ten bedrage van 1,82 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Aantal aandelen	31 december 2011	30 juni 2011
Aantal aandelen in omloop*	7.175.488	7.089.195
Totaal aantal aandelen	7.177.208	7.090.915
Aantal beursgenoteerde aandelen	7.090.915	7.046.672
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	7.130.466	6.470.130
Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar**	7.152.854	6.470.303

\* Na aftrek van de eigen aandelen.

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 6. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de invloed ervan op de activiteiten van de vennootschap.

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

- De diversificatie van haar investeringen laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren en hotels geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten.
- De investeringen in appartementen (zowel in gemeubelde als in niet gemeubelde) bieden haar een aanzienlijk meerwaardepotentieel. Daarnaast leveren de gemeubelde appartementsgebouwen in het algemeen, hoewel meer conjunctuurgevoelig dan de residentiële of gemengde gebouwen, een hogere nettohuuropbrengst op.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende ontwikkelingsprojecten) is verzekerd door kredietlijnen van 362 miljoen €, waarvan slechts 60 miljoen € in 2012 vervalt (m.n. in juli). Heden zijn de opgenomen schulden op de kredietlijnen volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps of caps).
- Met een schuldgraad van 49 % op 30 december 2011 (ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt), geniet Aedifica van een uitstekende solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds het begin van de financiële en economische crisis. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties (in totaal ongeveer 112 miljoen € tot nu toe) waartoe ze zich heeft verbonden, uit te voeren.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011, blijven onveranderd: 1,82 € per aandeel. Dit is identiek aan het dividend uitgekeerd over het vorige boekjaar.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 7. Ranking Aedifica

Aedifica heeft bij de uitreiking van de "51<sup>e</sup> Award voor de Beste Financiële Informatie 2011" van de BVFA (The Belgian Association of Financial Analysts) in oktober de 4<sup>de</sup> plaats (1<sup>ste</sup> vastgoedbevak) gehaald. In de sub-categorie "beste website" kreeg Aedifica de 2<sup>de</sup> plaats en in de sub-categorie "beste investor relations" de 3<sup>de</sup> plaats.

In de "Belgian REIT Overview", gepubliceerd op 1 februari 2012 door Bank Degroof, is Aedifica sterk gestegen en staat op de 5<sup>de</sup> plaats van de Belgische vastgoedbevak op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Op 30 juni 2011 stond Aedifica nog op de 7<sup>de</sup> plaats. Aedifica is ook de vastgoedbevak met de 2<sup>de</sup> grootste free float (88,2%), en is qua marktkapitalisatie de 5<sup>de</sup> vastgoedbevak (316 miljoen €).

Uiteindelijk klimt Aedifica op tot de 15<sup>de</sup> plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (31 december 2010 : 18<sup>de</sup>; 31 december 2006 : 36<sup>ste</sup>) gepubliceerd in het "Investors Directory 2012", uitgegeven door Expertise Immo Media in januari 2012.

### 8. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 9 van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011, blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar.

Daarnaast bevatten de risico's verbonden aan het wettelijk kader nu ook de gevolgen van de genomen of beoogde maatregelen door de nieuwe Belgische regering, in het bijzonder inzake de belastingen.

Wij hebben het volgende begrip van de wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (hierna de "Wet") met betrekking tot de door Aedifica uitgekeerde dividenden:

- De roerende voorheffing (RV) op dividenden en interesten werd verhoogd tot 21% (met uitzondering van de roerende voorheffing op liquidatieboni (10%), de roerende voorheffing op de staatsbons "Leterme" en op de inkomsten uit spaardeposito's (15%) en de roerende voorheffing die voordien reeds 25% bedroeg).

De vrijstelling van roerende voorheffing bedoeld in artikel 106, § 8 KB/WIB waarvan de "residentiële" vastgoedbevak geniet, bleef tot op heden ongewijzigd.

Derhalve blijven de dividenden uitgekeerd door Aedifica vrijgesteld van de roerende voorheffing van 21%.

- Voor de personen die niet in België gevestigd zijn, zijn de door Aedifica uitgekeerde dividenden aan geen enkele Belgische belasting onderworpen.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

- Voor de natuurlijke personen die in België gevestigd zijn, introduceert de Wet vanaf heden evenwel "een bijkomende heffing op roerende inkomsten" ten bedrage van 4%.

1. Het betreft een heffing die wordt gelijkgesteld met de personenbelasting ten laste van belastingplichtigen die interesten en dividenden ontvangen voor een totaal nettobedrag dat hoger is dan 20.020 euro (art. 174/1 WIB). Derhalve zijn de vennootschappen en andere rechtspersonen niet aan deze heffing onderworpen.

De inkomsten die in aanmerking worden genomen om de drempel van 20.020 euro te bepalen, zijn alle dividenden en interesten, met inbegrip van deze die niet onderworpen zouden zijn aan een roerende voorheffing of een bijzondere heffing, doch met uitzondering van de dividenden op liquidatieboni (onderworpen aan de RV van 10%) en de interesten van de staatsbons "Leterme" (als ook het vrijgestelde deel van de interesten uit spaardeposito's van +/- 1.830 euro dat niet beschouwd wordt als een interest). Derhalve moeten de door Aedifica uitgekeerde dividenden ook in aanmerking genomen worden voor de berekening van deze drempel.

De bijzondere heffing van 4% wordt toegepast op alle dividenden en interesten (cf. art. 17, § 1, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup>), met uitzondering van de dividenden op liquidatieboni, de interesten en dividenden onderworpen aan de roerende voorheffing van 25%, de interesten uit spaardeposito's en de interesten van de staatsbons "Leterme". Derhalve is het waarschijnlijk dat ook de door Aedifica uitgekeerde dividenden onderworpen kunnen zijn aan de bijkomende heffing van 4%.

2. De heffing van 4% zal verschuldigd zijn op het ogenblik van de incohiering van de personenbelasting, behalve wanneer de verkrijger "kiest" voor een bijkomende inhouding aan de bron van 4%. De praktische modaliteiten moeten nog worden vastgelegd in een koninklijk besluit.
3. De schuldenaar van de roerende voorheffing in het geval van nominatieve aandelen, of de uitbetalende instantie in de andere gevallen, moet de gegevens met betrekking tot de uitgekeerde dividenden en interesten alsmede de identiteit van de verkrijgers van deze inkomsten toezenden aan de administratie, behalve indien de verkrijgers zouden opteren voor een bijkomende inhouding aan de bron van 4%.

Aedifica of de uitbetalende instantie zal derhalve aan de administratie de uitgekeerde dividenden en de verkrijgers (natuurlijke personen) van deze dividenden moeten meedelen, behalve indien deze verkrijgers kiezen voor de inhouding van 4%. In dat laatste geval zal Aedifica of de uitbetalende instantie automatisch de heffing van 4% moeten inhouden.

4. Dit alles moet uiteraard nog bevestigd worden in nog af te kondigen Koninklijke Besluiten.
5. Bovendien is er een fout geslopen in de coördinatie van de wettelijke teksten bij de herziening van artikel 313 WIB door de Wet, gezien dit artikel heden geen rekening houdt met de dividenden die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing. Deze vergissing moet rechtgezet worden teneinde in de fiscale aangifte voor de inkomsten 2012 (aanslagjaar



## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

2013) de dividenden die vrijgesteld zijn van de roerende voorheffing te kunnen onderscheiden van de dividenden die onderworpen zijn aan de roerende voorheffing van 10%, 21% of 25%. Immers, in geval deze verbetering niet zou worden aangebracht, dan kan het dividend dat vrijgesteld is van roerende voorheffing onderworpen worden aan een heffing met een aanslagvoet van 21% (+4% van bijkomende heffing). Uit de parlementaire voorbereiding van de Wet blijkt evenwel dat dit geenzins de bedoeling van de wetgever was.

### 9. Transacties met verbonden partijen

In overeenstemming met de IAS 24 norm en het Wetboek van vennootschappen maken transacties met verbonden partijen het voorwerp uit van de toelichting 15 van de verkorte financiële staten 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 18 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 (behalve de gevallen uitdrukkelijk vermeld in artikel 19 van hetzelfde Koninklijk besluit). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2011/2012 werden er geen dergelijke transacties uitgevoerd of beslist, die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### 10. Corporate governance

#### **10.1. Vernieuwing van mandaten**

Ter herinnering, op de gewone algemene vergadering van 11 oktober 2011 werd beslist om de volgende bestuursmandaten te vernieuwen tot de gewone algemene vergadering van 2014 : de heer Jean-Louis Duplat, Services et Promotion de Lasne SA vertegenwoordigd door de heer Jacques Blanpain, mevrouw Adeline Simont en mevrouw Galila Barzilai-Hollander.

#### **10.2. Benoeming van een nieuwe commissaris**

Ter herinnering, op 11 oktober 2011 heeft de gewone algemene vergadering van Aedifica beslist om Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Hubin, met kantoor gelegen te De Kleetlaan 2 te 1831 Diegem, met onmiddellijke ingang, aan te stellen als commissaris van de vennootschap tot de gewone algemene vergadering van 2014.

Opgemaakt te Brussel op 13 februari 2012  
*De raad van bestuur.*

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – 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.

Op 31 december 2011 is Aedifica opgenomen in de Bel Real Estate met een gewicht van 5,15% en in de Bel Mid Index<sup>1</sup> met een gewicht van 2,33%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2011 (44,10 €) kent het aandeel Aedifica een:

- Premie van 8,6% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premie van 20,6% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

Tussen de datum van haar beursgang en 31 december 2011, heeft de beurskoers een stijging van 12,8% gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe index<sup>2</sup> respectievelijk met 26,2% en 54,4% gezakt zijn.

Op 10 februari 2012 had het aandeel Aedifica een slotkoers van 44,00 €, dat betekent een:

- Premie van 8,4 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- Premie van 20,3 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

Tussen de datum van haar beursgang en 10 februari 2012, heeft de beurskoers een stijging van 12,5 % gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe index respectievelijk met 22,1 % en 51,5 % gezakt zijn.

<sup>1</sup> 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  
<sup>2</sup> Bijkomende informatie over de EPRA Index is terug te vinden op de website van EPRA ([www.EPRA.com](http://www.EPRA.com)).

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Aandeel Aedifica	31 december 2011	30 juni 2011
Slotkoers (in €)	44,10	41,50
<b>Nettoactiefwaarde per aandeel vóór IAS 39 impact (in €)</b>		
Op basis van de reële waarde	40,61	38,81 <sup>4</sup>
<b>Premie (+) / (-) Discount vóór IAS 39 impact</b>		
Op basis van de reële waarde	8,6%	6,9%
<b>Nettoactiefwaarde per aandeel na IAS 39 impact (in €)</b>		
Op basis van de reële waarde	36,58	38,65 <sup>5</sup>
<b>Premie (+) / (-) Discount na IAS 39 impact</b>		
Op basis van de reële waarde	20,6%	7,4%
Marktkapitalisatie (in €)	312.709.352	292.436.888
Free float <sup>1</sup>	88,17%	86,72%
Totaal aantal genoteerde aandelen	7.090.915	7.046.672
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	7.175.488	7.089.195
Gemiddeld dagelijks volume (in aandelen)	5.410	5.549
Omloopsnelheid <sup>2</sup>	18,4%	23,3%
Brutodividend per aandeel (in €) <sup>3</sup>	1,82	1,82
Brutorendement van het dividend	4,1%	4,4%

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

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

<sup>3</sup> Zie sectie 6 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

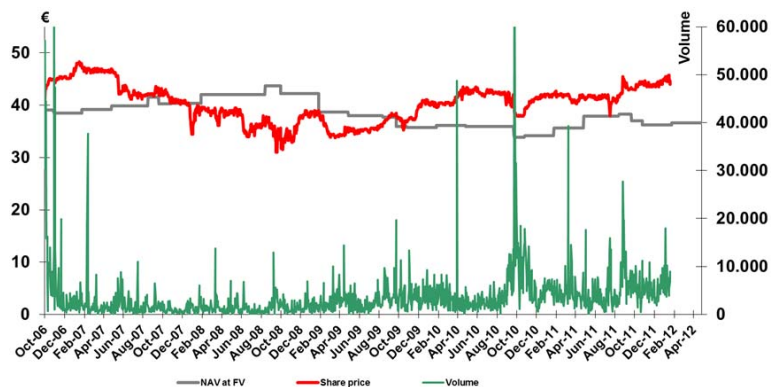
<sup>4</sup> Na aftrek van het dividend 2010/2011 betaald in oktober 2011.

<sup>5</sup> Vóór aftrek van het dividend 2010/2011 betaald in oktober 2011.

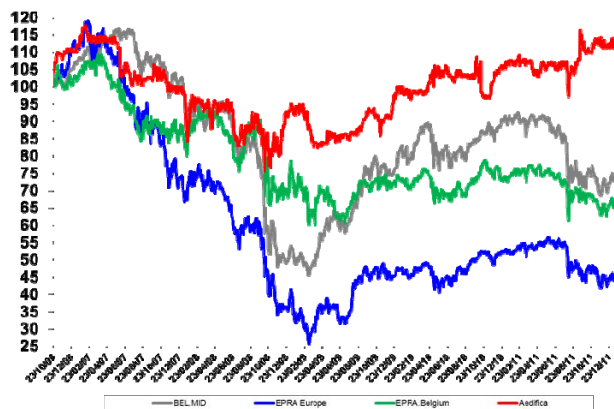
## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Beurskoers, volume en nettoactiva per aandeel<sup>1</sup>



Vergelijking – indexen



<sup>1</sup> De beurskoers en de volumes stemmen overeen met de periode tussen de datum van de beursgang en 10 februari 2012. De nettoactiva per aandeel stemmen overeen met dezelfde periode, verlengd tot de datum van de volgende trimestriële publicatie.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2. Aandeelhouderschap

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

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

Het totaal aantal aandelen (met inbegrip van de eigen aandelen) bedraagt 7.177.208.

### 3. Agenda van de aandeelhouder

Financiële Kalender	
Tussentijdse verklaring	16/05/2012
Jaarlijks persbericht 30.06.2012	27/08/2012
Jaarlijks financieel verslag 2011/2012	7/09/2012
Gewone algemene vergadering 2012	9/10/2012
Dividend - Coupon 8 (ex-date)	11/10/2012
Dividend - Betaling van coupon 8	16/10/2012
Tussentijdse verklaring	14/11/2012
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2012	02/2013

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### III. Vastgoedverslag

#### 1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

##### 1.1. Vastgoedbeleggingen<sup>1</sup>

Residentieële of gemengde gebouwen	Totale oppervlakte (m²)	Residentieële oppervlakte (m²)	Aantal residentieële 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	83,0%	514.758	620.273	636.878
2 Zavel	4.655	3.342	30	96,1%	902.219	939.019	906.083
3 Complex Laken - Nieuwbrug	5.720	4.637	42	90,3%	570.200	631.110	636.407
4 De Goede 24-28	1.666	1.666	15	100,0%	179.312	179.312	193.428
5 Lombard 32	1.431	1.095	13	96,4%	191.440	198.610	175.604
6 Complex Louiza 331-333	4.871	1.509	9	100,0%	631.800	631.800	656.600
7 Zaterdagplein 6-10	3.769	2.365	24	96,2%	310.404	322.614	303.695
8 Broqueville 8	836	836	8	41,9%	34.970	83.498	92.088
9 Batavieren 71	552	312	3	59,6%	35.450	59.450	58.320
10 Tervuren 103	881	410	6	94,8%	111.755	117.830	114.690
11 Louis Hap 128	688	688	7	76,5%	67.641	88.416	75.648
12 Hoogstraat	2.630	1.380	20	90,6%	193.431	213.419	284.268
13 Residentie Palace	6.388	6.189	57	82,5%	516.900	626.300	672.700
14 Churchill 158	2.210	1.955	22	83,0%	213.979	257.784	266.140
15 Oudergem 237-239-241-266-273	1.739	1.739	22	100,0%	196.901	196.901	184.278
16 Edison	2.029	758	7	89,9%	109.649	121.922	144.443
17 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	95,5%	253.015	264.955	280.910
18 Ionesco	930	930	10	89,6%	84.453	94.240	99.880
19 Musset	562	472	6	100,0%	51.340	51.340	50.200
20 Giono & Hugo	1.412	1.412	15	86,8%	112.336	129.414	142.830
21 Antares	439	439	7	100,0%	39.263	39.263	39.323
22 Ring	11.271	7.117	86	100,0%	881.200	881.200	807.400
23 Residentie Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	87,7%	278.417	317.319	299.605
24 Residentie de Gerlache	6.794	6.174	75	95,7%	763.560	798.215	815.465
<b>Totaal van de sector "Residentieële en gemengde gebouwen"</b>	<b>71.781</b>	<b>50.449</b>	<b>543</b>	<b>92,1%</b>	<b>7.244.393</b>	<b>7.864.204</b>	<b>7.936.883</b>

<sup>1</sup> 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 2010/2011. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2011 zijn vermeld in de respectievelijke persberichten. De gebouwen Larenshof, Ter Venne en Chamaris worden respectievelijk gehouden door de dochterondernemingen ALWN NV, Ter Venne NV en Siracam NV. Alle andere gebouwen zijn eigendom van Aedifica NV.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Gebouwen met gemeubelde appartementen	Totale oppervlakte (m²)	Residentieële oppervlakte (m²)	Aantal residentieële eenheden	Bezettingsgraad (%)	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
25 Complex Opperstraat	11.847	11.354	116	85,7%	2.694.484	2.694.484	1.372.758 <sup>6</sup>
26 Louiza 131	1.110	694	9	70,6%	212.954	212.954	158.300 <sup>6</sup>
27 Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1.978	1.930	31	86,9%	585.347	585.347	333.000 <sup>6</sup>
28 Louiza 271	1.043	958	14	85,9%	253.186	253.186	141.700 <sup>6</sup>
29 Dal 48	623	623	6	88,6%	141.477	141.477	85.600 <sup>6</sup>
30 Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1.567	1.567	16	80,8%	399.556	399.556	253.500 <sup>6</sup>
31 Fressias	3.635	3.138	37	78,7%	453.214	453.214	347.100 <sup>6</sup>
32 Heliotropen	1.493	1.223	25	89,4%	256.036	256.036	168.400 <sup>6</sup>
33 Livorno 20-22	1.326	1.326	12	92,0%	338.000	338.000	180.200 <sup>6</sup>
34 Livorno 14	324	324	6	70,9%	57.637	57.637	32.700 <sup>6</sup>
35 Residentie Chamaris	1.838	1.702	23	80,7%	442.911	442.911	355.290 <sup>6</sup>
<b>Totaal van de sector "Gebouwen met gemeubelde appartementen"</b>	<b>26.784</b>	<b>24.839</b>	<b>295</b>	<b>84,3%</b>	<b>5.834.802</b>	<b>5.834.802</b>	<b>3.428.548<sup>6</sup></b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Residentie oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal residentie eenheden	Bezettingsgraad (%)	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)			(2)	(3)	(4)	(5)
36 Château Chenois	6.354	6.196	100	100,0%	824.700	824.700	1.041.200
37 New Philp	3.914	3.820	111	100,0%	451.600	451.600	536.000
38 Jardins de Provence	2.280	2.172	72	100,0%	370.700	370.700	370.700
39 Bel Air	5.350	4.578	161	100,0%	674.000	674.000	704.400
40 Residentie Grange des Champs	3.396	3.117	75	100,0%	398.800	398.800	432.000
41 Residentie Augustijn	4.832	4.598	95	100,0%	501.500	501.500	491.800
42 Ennea	1.848	1.670	41	100,0%	179.500	179.500	156.100
43 Kasteelhof	3.500	3.335	82	100,0%	324.600	324.600	439.400
44 Wielant	4.834	4.584	103	100,0%	498.600	498.600	562.600
45 Residentie Parc Palace	6.719	6.400	180	100,0%	1.167.100	1.167.100	1.126.900
46 Residentie Service	8.716	8.332	200	100,0%	1.200.400	1.200.400	979.900
47 Résidence du Golf	6.424	6.004	202	100,0%	725.800	725.800	962.600
48 Residentie Boneput	2.993	2.747	78	100,0%	421.000	421.000	479.100
49 Residentie Aux Deux Parcs	1.423	1.348	53	100,0%	213.100	213.100	257.300
50 Residentie L'Air du Temps	2.763	2.474	88	100,0%	420.400	420.400	430.300
51 Au Bon Vieux Temps	1.268	1.203	43	100,0%	188.200	188.200	164.700
52 Op Haanven	4.675	4.202	87	100,0%	384.100	384.100	410.300
53 Residentie Exclusiv	2.758	2.600	71	100,0%	402.100	402.100	390.600
54 Seniorie Mélopée	2.967	2.687	70	100,0%	458.400	458.400	378.100
55 Logis de Famenne	1.290	1.223	42	100,0%	115.600	115.600	155.000
56 Les Charmes en Famenne	3.165	2.399	96	100,0%	278.400	278.400	304.300
57 Seniorie La Pairelle	1.599	1.160	51	100,0%	169.500	169.500	169.500
58 Residentie Gaerveld	1.504	1.504	20 app.	100,0%	156.800	156.800	160.000
59 Résidence du Plateau	8.069	7.625	143	100,0%	1.170.300	1.170.300	1.137.000
60 Seniorie de Maretak	5.684	5.384	120	100,0%	487.300	487.300	671.000
61 De Edelweis	5.114	4.737	95	100,0%	524.400	524.400	601.900
62 Bois de la Pierre	2.272	2.158	65	100,0%	411.500	411.500	403.700
63 Buitenhof	4.386	4.040	80	100,0%	517.000	517.000	524.000
64 Klein Veldeken	3.363	2.936	41 app.	100,0%	373.500	373.500	687.300
65 Koning Albert I	3.366	2.682	89	100,0%	178.000	178.000	872.900
66 Eyckenborch	5.457	4.755	78	100,0%	409.000	409.000	830.800
67 Rietdijk	2.155	1.781	59	100,0%	309.800	309.800	330.400
68 Marie-Louise	1.959	1.831	60	100,0%	120.000	120.000	300.000
69 Gaerveld	6.994	6.701	109	100,0%	692.900	692.900	710.000
70 Larenschhof	5.056	4.803	91	100,0%	823.200	823.200	741.500
71 Ter Venne	6.526	6.200	100	100,0%	925.200	925.200	983.500
<b>Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"</b>	<b>144.973</b>	<b>133.986</b>	<b>3.190 bedden en 61 app.</b>	<b>100,0%</b>	<b>17.467.000</b>	<b>17.467.000</b>	<b>19.896.800</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Hotels en andere	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Residentie oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal residentie eenheden	Bezettingsgraad (%)	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)			(2)	(3)	(4)	(5)
72 Hotel Martin's Brugge	11.369	0	0	100,0%	1.821.156	1.821.156	1.171.460
73 Koning 35	1.813	0	0	96,8%	183.074	189.154	172.505
74 Klooster Hotel	3.026	0	0	100,0%	560.469	560.469	449.470
75 Bara 124-127	1.539	0	0	100,0%	45.000	45.000	63.113
76 Corbais 18	292	292	0	100,0%	24.800	24.800	12.000
77 Carbon	5.715	0	0	100,0%	480.000	480.000	540.000
78 Eburon	4.016	0	0	100,0%	345.000	345.000	443.100
79 Ecu	1.960	0	0	100,0%	207.300	207.300	221.900
80 Eurotel	4.779	0	0	100,0%	346.900	346.900	360.800
81 Villa Bois de la Pierre	320	160	0	100,0%	29.600	29.600	32.400
<b>Totaal van de sector "Hotels en andere"</b>	<b>34.829</b>	<b>452</b>	<b>0</b>	<b>99,8%</b>	<b>4.043.299</b>	<b>4.049.379</b>	<b>3.466.748</b>
<b>TOTAAL van de investeringsgebouwen</b>	<b>278.367</b>	<b>209.726</b>	<b>899 app. en 3.190 bedden</b>	<b>n.a.</b>	<b>34.589.494</b>	<b>35.215.385</b>	<b>34.728.979</b>

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

2 Zie lexicon in jaarlijks financieel verslag 2010/2011. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentie- en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

3 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2010/2011. De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

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

5 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2010/2011. De GHW is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoedexperten. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen maken de experts abstractie van de gemeubelde bezetting.

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 1.2. Lopende projecten en renovaties

Projecten of renovatie (in miljoen €)	Adres	Geraamd Inv. bedrag	Reeds uitgevoerd	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
<b>I. Lopende projecten</b>						
Klooster Hotel	Leuven	12,0	9,9	2,1	2012	Bouw van nieuwe hotelkamers en een ondergrondse parking.
Seniorerie La Pairelle: Fase I	Wépion	6,5	0,4	6,1	26.01.2012	Uitbreiding van het rusthuis.
Seniorerie La Pairelle: Fase II	Wépion	1,3	0,0	1,3	2012/2013	Renovatie en uitbreiding van het rusthuis.
Residentie Exclusiv	Brussel	3,2	1,7	1,5	2012	Uitbreiding van het rusthuis.
Citadelle Dinant	Dinant	6,7	1,3	5,4	2012	Bouw van een nieuw rusthuis.
De Edelweis	Begijnendijk	2,9	0,2	2,7	2014/2015	Uitbreiding van het rusthuis.
Hoogstraat	Brussel	1,7	0,0	1,7	2012/2013	Renovatie van een residentieel gebouw van 20 appartementen en van een handelsruimte.
Wemmel Zijp	Wemmel	19,8	3,3	16,5	2013/2014	Bouw van een nieuw rustoord.
Koning Albert I	Dilbeek	11,3	0,2	11,1	2013/2014	Renovatie en uitbreiding van het rusthuis.
<b>II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden</b>						
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	6,1	0,0	6,1	2013/2014	Renovatie en uitbreiding van het rustoord.
Eburon	Tongeren	0,9	0,0	0,9	2013	Uitbreiding van het hotel en renovatie van de bestaande rondbogen.
Klein Veldeken	Asse	6,1	0,0	6,1	2013/2014	Uitbreiding van een nieuw serviceflatgebouw.
Eyckenborch	Gooik	8,7	0,0	8,7	2013/2014	Uitbreiding van het rustoord.
Marie-Louise	Wemmel	3,3	0,0	3,3	2014/2015	Renovatie en omvorming van het rustoord.
Larenschhof	Laarne	7,4	0,0	7,4	2013/2014	Uitbreiding van het rustoord en bouw van een nieuw serviceflatgebouw.
<b>III. Grondreserves</b>						
Terrein Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0	-	Grondreserve.
Platanen	Brussel	0,2	0,2	0,0	-	Grondreserve.
<b>IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden</b>						
Krentzen	Olen	18,0	0,0	18,0	2013/2014	Nieuw rustoord met 122 eenheden
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	2013/2014	Nieuw rustoord met 113 eenheden
<b>Totaal</b>		<b>130,9</b>	<b>19,0</b>	<b>111,9</b>		
Geactiveerde studiekosten		-	0,2	-		
Variatie van de reële waarde		-	0,5	-		
Af rondingen		-	0,0	-		
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>19,7</b>			

97 % van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale toekomstige investeringsbudget van 112 miljoen € zal in specien betaald worden, met uitzondering van 23 miljoen € met betrekking tot de projecten Olen en Wetteren die het voorwerp zullen uitmaken van een uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica, zoals vermeld in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening die gepubliceerd is in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – 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 december 2011	30 juni 2011
Residentieel en gemengde gebouwen	24%	26%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	11%	10%
Huisvesting voor senioren	54%	52%
Hotels en andere	11%	12%

#### 2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

Geografische verdeling	31 december 2011	30 juni 2011
Brussel	49%	51%
Vlaanderen	36%	33%
Wallonië	15%	16%

#### 2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

Verdeling per gebouw (reële waarde)	31 december 2011
Complex Opperstraat	5%
Hotel Martin's Brugge	5%
Residentie Service	4%
Résidence du Plateau	4%
Residentie Parc Palace	4%
Zavel	3%
Residentie de Gerlache	3%
Château Chenois	3%
Larenschhof	3%
Ter Venne	3%
Gebouwen < 3%	66%

#### 2.4. Aantal gebouwen per sector

Aantal gebouwen	31 december 2011	30 juni 2011
Residentieel en gemengde gebouwen	45	45
Gebouwen met gemeubelde appartementen	30	29
Huisvesting voor senioren	36	34
Hotels en andere	10	10
<b>Totaal</b>	<b>121</b>	<b>118</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

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

Duur van de huurcontracten (reële waarde)	31 december 2011	30 juni 2011
Triple net huurovereenkomsten	66%	65%
Overige huurovereenkomsten 0 - 10 jaar	15%	15%
Overige huurovereenkomsten > 10 jaar	19%	20%

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

Initiële duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 december 2011	30 juni 2011
< 15 jaar	34%	35%
15 jaar	2%	2%
≥ 27 jaar	64%	63%

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar.

### 2.7. Verdeling per activiteitssector (in functie van de contractuele huurgelden)

Verdeling per activiteitssector	31 december 2011	30 juni 2011
Residentiële en gemengde gebouwen	21%	22%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	17%	17%
Huisvesting voor senioren	50%	49%
Hotels en andere	12%	12%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

Verdeling van de contractuele huurgelden in de huisvesting voor senioren	31 december 2011	30 juni 2011
Médibelge/Château Chenois Gestion/New Philip*	36%	39%
Senior Living Group + Cordia	32%	37%
Armonia	18%	9%
Soprim@	8%	9%
Buitenhof	3%	3%
Bois de la Pierre	2%	3%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Voor 49% in het bezit van Orpea

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2.9. Brutorendement per sector<sup>1</sup> (in functie van de reële waarde)

Rendement	31 december 2011	30 juni 2011
Residentiële en gemengde gebouwen	5,4%	5,4%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	9,2%	9,6%
Huisvesting voor senioren	6,0%	5,9%
Hotels en andere	6,7%	6,6%
<b>Gemiddeld</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,3%</b>

### 2.10. Bezettingsgraad<sup>2</sup>

#### 2.10.1. Gebouwen met gemeubelde appartementen

Bezettingsgraad (Gebouwen met gemeubelde appartementen)	
Dec 2010	83,3%
Jun 2011	86,8%
Dec 2011	84,3%

#### 2.10.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
Dec 2010	97,4%
Jun 2011	97,4%
Dec 2011	97,9%

<sup>1</sup> 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 2011 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill+ meubelen).

<sup>2</sup> 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

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3. De vastgoedmarkt

#### 3.1. De residentiële markt<sup>1</sup>

Op de secundaire markt, dit zijn de eigendommen verkocht onder registratierechten, viel het aantal verkopen van eengezinswoningen terug van jaarlijks omtrent 85.000 eenheden in de topjaren 2005-2007 tot 77.704 in 2009. In 2010 herstelde de activiteit tot 83.330 verkopen, cijfer dat we ook voor 2011 kunnen vooropstellen dankzij een sterk eerste semester.

De appartementenmarkt kende een absolute piek in het vierde trimester van 2010 met 14.028 verkochte eenheden, wat het jaarcijfer optilde tot een record met 44.256 verkopen. Voor 2011 ramen we 39.000 verkopen of ruim 10% minder. De bouwgronden kenden een historisch dieptepunt in 2009 met amper 17.571 verkochte percelen of een terugval met 35% t.o.v. 2005. In 2010 volgde een herstel tot 19.779 percelen, voornamelijk door een sterk vierde trimester. Dit blijkt een kortstondige opflakking, want de verwachtingen voor 2011 liggen eerder in lijn met het zwakke 2009 : omtrent 17.500 percelen.

Deze terugval weerspiegelt zich in de nieuwbouwperspectieven : het ziet er naar uit dat het aantal nieuwbouwwaarnemingen zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen op telkens omtrent 19.300 eenheden uitkomt.

In de voorbije twee decennia noteerden we voor eengezinswoningen als hoogste aantal nog 33.772 vergunningen in 1994 en waren 2001 en 2009 de zwakste jaren met omtrent 21.600 eenheden. Het herstel van 2010 tot 24.083 stuks is snel en drastisch (-20%) gefnuikt. De opwaartse trend voor appartementen culmineerde tot een recordcijfer in 2006 met 34.559 eenheden, wat snel terugviel tot 23.757 eenheden in 2009. Het herstel van 2010 (+8%) wordt gevolgd door een nieuwe daling met 25% in 2011. In Brussel registreren we na 8 maanden nog amper 844 vergunningen voor appartementen en 50 voor eengezinswoningen, wat op jaarbasis leidt tot amper 1.500 wooneenheden zoals in 1996 en 1998. In het recente topjaar 2006 werden er 3.599 vergund en in het recordjaar 1990 zelfs 4.243 !

Met enige vertraging volgt de trend voor begonnen woningen : in de jaren 2004-2008 werden jaarlijks gemiddeld een 54.000 woningen vergund, wat leidde tot een topactiviteit voor de bouw in 2005-2008 met gemiddeld 55.650 begonnen units. In het crisisjaar 2008 was de activiteit geslonken tot nog amper 40.472 opstarts, wat licht herstelde tot 45.705 eenheden in 2010. De terugval in 2011 met een kwart tot omtrent 35.000 opgestarte wooneenheden doet de activiteit afkalven tot onder het niveau en de moeilijke jaren 1993 en 1995-1996, toen de inflatie terugviel maar de rentevoeten op een hoog peil bleven. Het aantal afgeleverde vergunningen bleef toen echter op een relatief hoog peil en de daling in de herfst van 1996 van de intrestvoeten voor financieringen gaf snel de voldoende zuurstof om de vergunningen om te zetten in nieuwe werven. De implosie van het aantal vergunningen en van de bouwgrondenmarkt doet de nabije toekomst voor de residentiële nieuwbouw echter donkerrood kleuren.

Normaliter gaat een achteruitgang van de nieuwbouwperspectieven op korte termijn gepaard met een stijging van de activiteit op de secundaire markt : in aanschaf is de prijs van de bestaande woning in

<sup>1</sup> Geschreven door Stadim CVBA op 16 januari 2012.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

principe lager dan de nieuwbouwkost. Zo is de prijs voor bouwgrond tussen begin 2000 en het tweede semester van 2007 met 160% gestegen. De prijzen voor een eengezinswoningen en appartementen op de secundaire markt zijn in diezelfde periode respectievelijk met 108% en 95% toegenomen. Er ontstaat dus een grote druk op de bouwsector om nieuwbouw concurrentieel te houden : zo is de kostprijs van de bouw gemeten aan de ABEX-index met 33% opgeklimmen in diezelfde periode. In 2008 zorgden de fel gestegen prijzen van bouwmaterialen voor een hausse van de ABEX-index met 6%.

De toegenomen kloof tussen de prijzen secundair en voor nieuwbouw doet vele gezinnen teruggrijpen naar de bestaande woningen en afzien van nieuwbouwplannen. Dit leidde tot een piekactiviteit op de secundaire markt in 2007 met 85.300 verkochte eengezinswoningen en 40.310 appartementen. Abstractie genomen van de periode van economisch-financiële crisis in de tweede helft van 2008 en de eerste van 2009 blijft de activiteit secundair op een hoog peil als "goedkope" alternatief t.o.v. nieuwbouw. Inmiddels zorgt de nieuwe crisis, zoals hoger vermeld, voor een significante verzwakking op de appartementenmarkt (-11%). Hun prijspeil neemt in het eerste semester van 2011 licht af (-1%) t.o.v. de tweede jaarhelft van 2010 en herstelt in het derde trimester tot fundamenteel hetzelfde niveau als einde 2010. Enkel in Brussel is sprake van een significante progressie : +6%.

De eengezinswoningen kenden in het eerste semester van 2011 een stagnatie op het peil van einde 2010 en boeken in het derde trimester een vooruitgang met 3,5%, hetgeen in feite overeenkomt met de evolutie van de gezondheidsindex. Ook in dit segment is Brussel de uitschieter met +10%. De prijzen voor bouwgronden stagneren zelfs sinds begin 2010 om pas in het derde trimester van 2011 een progressie met 5% te laten optekenen.

Globaal kunnen we dus stellen dat de prijzen op de residentiële markt nog amper de gezondheidsindex volgen, terwijl in vorige jaren de toename van de koopkracht en de daling van de rentevoeten voor een bijkomende impuls zorgden. De eengezinswoningen houden stand qua activiteit, terwijl de activiteit op de appartementenmarkt ondanks toenemend interesse vanwege beleggers-verhuurders een dalende tendens vertoont.

#### 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 in de jaren 80 van de vorige eeuw geleid tot een doorbraak van de exploitatie van gemeubelde appartementen om te beantwoorden aan een groeiende vraag van de internationale gemeenschap van 'expats'. Deze vraag is in de daarop volgende decennia overigens nog toegenomen ingevolge de toename van het aantal internationale congressen in Brussel.

In deze concurrentiële sector zijn er talrijke kleine exploitaties ontstaan vermits een groot aantal eigenaars van appartementen zich op de gemeubelde privéverhuur heeft geworpen.

Tegelijkertijd hebben de grotere 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. De sector heeft na de eeuwwisseling een eigen belangenorganisatie van eigenaars van "businessflats" in België (Vereniging van Businessflatuitbaters of VBF VZW; [www.businessflats.org](http://www.businessflats.org)) opgericht.



## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

De markt van businessflats in België wordt nog steeds 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. Nadat het laagste punt bereikt werd in de zomer van 2009 heeft de markt een heropleving gekend sedert het eerste semester van 2010, zowel op het vlak van de bezettingsgraden als van de tarieven. Op het einde van 2011 kan echter weer een daling van de bezettingsgraden worden vastgesteld en blijkt er onder druk van de schulden crisis een versterkt seizoenseffect op te treden (waarbij de normale seizoensgebonden daling van de bezetting tijdens de winter wordt versterkt door een conjunctuurdaling).

### 3.3. De markt van de huisvesting voor senioren<sup>1</sup>

Huisvesting van bejaarden komt steeds meer in de sloop te liggen van institutionele beleggers.

De uitbaters focussen zich bovendien sterker op de eigenlijke exploitatie. Om hierin te groeien doen zij vaak afstand van het onderliggend vastgoed, maar garanderen hun toekomstige exploitatie door langere huurtermijnen.

Qua prijzevolutie van het vastgoed brengt 2011 voor de ouderenhuisvesting bovenal een bevestiging van de eerder bekomen rendementen. Het is dus vooral de indexatie van de huurcontracten die nog tot een prijsstijging leidt.

In België gewaagt men bij de laatste telling eind 2011 over 132.811 bedden voor bejaarden, een stijging met 3.153 bedden of 2,4% in één jaar. Ze zijn quasi gelijk verdeeld over rustoorden (ROB<sup>2</sup>) enerzijds en rust- en verzorgingstehuizen (RV<sup>3</sup>) anderzijds en worden voor telkens omtrent één derde geëxploiteerd door private groepen, VZW's en OCMW.

De jongste bevolkingsprognoses van het Planbureau voorspellen voor 2020 644.000 tachtigplussers of 5,5% van de totale bevolking. Voor 2030 wordt dit respectievelijk 775.000 en 6,3%. Tegen 2040 zou dit reeds zijn opgelopen tot meer dan één miljoen tachtigplussers of een aandeel van 8,2%. Deze cijfers dienen allicht gerelativeerd te worden. Immers naast de gestegen levensverwachting blijven ouderen ook tot op steeds hogere leeftijd vitaal. Dit mag de actoren binnen de sector er echter niet van weerhouden een aangehouden inspanning te leveren om te zorgen voor voldoende, kwaliteitsvolle en betaalbare ouderenhuisvesting.

<sup>1</sup> Geschreven door Stadim CVBA op 16 januari 2012.

<sup>2</sup> Rustoord voor bejaarden.

<sup>3</sup> Rust- en verzorgingstehuis.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3.4. De markt van de hotels<sup>1</sup>

De globale Belgische hotelmarkt vertegenwoordigt naar schatting ± 58.500 kamers verspreid over ± 2.000 eenheden. Er is een goed evenwicht tussen de verschillende categorieën gaande van budget- tot luxe hotels. Het is vooral in deze laatste categorie dat de ketenbedrijven overwogen zijn met een aandeel van ± 40%. In de categorie van de goedkopere hotels is dit slechts een goede 20%. Hotels in uitbating door ketenbedrijven hebben met 112 kamers doorgaans ook een grotere omvang dan deze uitgebaat door onafhankelijken waar het aantal kamers slechts 18 bedraagt. Het aanbod van hotels zal de komende jaren nog verder stijgen door de opening van een aantal nieuwe hotels en de uitbreiding of renovatie van een aantal bestaande. Nieuwe en gerenoveerde hotels die in 2011 werden geopend zijn ondermeer het hotel Midi Station Park Inn, het Park Inn Hotel te Leuven, het Etap Hotel te Leuven, het gerenoveerde Marriott hotel in Brussel, het Sandton Hotel Reyhlof te Gent, het 5\* Crown Plaza hotel in Luik en het vernieuwde 5\* La Réserve te Knokke. In totaal betekent dit een verhoging van het aanbod met ongeveer 1.000 kamers. Door de sluiting van het Crown Plaza Brussels Europa hotel verdwenen er evenwel 240 kamers.

Gezien haar internationale functie vormt Brussel de belangrijkste hotelmarkt van het land. Dit is zeker zo op het gebied van de zogenaamde MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions). Bijna 490 congressen vonden in 2010 in Brussel plaats. De cijfers spreken dan ook voor zich, van de ongeveer 4 miljoen overnachtingen die in België in dit segment plaatsvonden neemt het Brussels Gewest er ruim de helft voor haar rekening. Van de overige helft is het Vlaams Gewest goed voor ongeveer 75%.

Op basis van het aantal overnachtingen van januari tot augustus 2011 kan men concluderen dat de positieve trend die in 2010 werd ingezet na een bar slecht 2009 verder wordt doorgetrokken maar dan wel in een lagere versnelling. Het aantal overnachtingen steeg met 1,8% ten opzichte van eenzelfde periode in 2010 al zijn er wel duidelijke verschillen tussen de gewesten. Net zoals in 2010 kenden het Vlaams Gewest en het Brussels Gewest een vooruitgang, respectievelijk 1,6 % en 7,3 %. Het Waals Gewest kende een verdere terugval met 1,8%. De vooruitgang in Brussel kwam er dankzij de herleving van het MICE segment en de blijvende interesse in de kunststeden. Vooral in dit laatste segment kende Vlaanderen een sterke vooruitgang met ± 7,4%. Hierbij haalde Brugge de hoogste score met een vooruitgang van 13%.

De positieve tendens in het aantal overnachtingen is ook terug te vinden in de algemene bezettingsgraad van de hotels. Cumulatieve cijfers voor de periode januari-november geven een vooruitgang aan met 1,2% tot net boven de 70%. De hotels in de goedkopere segmenten (2\* en 3\*) doen het hierbij beter dan deze in het hogere 4\* segment. Ook de kamerprijzen gingen duidelijk hoger met 5,2%. De RevPar (Revenue per Available Room) steeg het sterkst in de categorie van 3\* en 4\* hotels met respectievelijk 7,8% en 7,2%. Voor alle categorieën samen bedroeg deze gemiddeld ruim 71 euro. Wanneer er naar de maandresultaten gekeken wordt, behaalde de maand mei de beste resultaten qua bezetting, prijs per kamer en RevPar en dit doorheen alle segmenten.

Aangezien de huurcontracten voor hotels vaak afgesloten worden op basis van een vast bedrag plus een extra vergoeding afhankelijk van de winstgevendheid van het hotel zorgde de achteruitgang van de bezettingsgraad vanaf de crisis voor een daling van de inkomsten. Op haar beurt zorgde dit voor een daling van de onderliggende vastgoedwaarde. De markt van het hotelvastgoed surft aldus mee op de golven van de economische conjunctuur. Net zoals voor de kantoormarkt waren de uiteindelijke waardenschommelingen in België wel minder uitgesproken, dit mede door het grote gewicht van

<sup>1</sup> Geschreven door de Crombrughe & Partners NV op 23 januari 2012.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Brussel waar de aanwezigheid van talrijke internationale organisaties (EU-instellingen, NAVO) een stabiliserend effect had op de markt. Daar waar de waarde in Brussel in 2008 nog een lichte vooruitgang kende, dit in tegenstelling tot de forse achteruitgang in bijna alle andere Europese steden, was er in 2009 toch een duidelijke achteruitgang met ongeveer 12%. In 2010 was er uiterst beperkte vooruitgang van nauwelijks 0,1%. Op de Europese ranglijst staat Brussel intussen op de 21-ste plaats met een waarde van  $\pm 172.500$  € per kamer.

Het wereldwijde investeringsvolume in het hotelsegment kende in 2011 een verder stijging ten opzichte van 2010 met ruim 10% tot een bedrag van ongeveer 30 miljard dollar. De verwachtingen zijn dat ondanks het moeilijke economische klimaat ook in 2012 een gelijkaardig volume wordt behaald. Enkele belangrijke investeringen die in 2011 op Belgisch plaatsvonden zijn : aankoop door Allfin van het nog af te werken Midi Station hotel, de verwerving door Axa REIM van twee hotels (Brussel en Gent) uitgebaat door Accor (Ibis) en dit in het kader van een ruimere transactie met Foncière des Murs. Eind 2011 tenslotte verwierf Union Investement een aankooprecht op het hotelproject in de Koningsstraat dat zal gerealiseerd worden door omvorming van de voormalige hoofdzetel van Le Soir. De totale Europese projectvoorraad aan bijkomende hotels bedraagt ongeveer 870 hotels goed voor bijna 140.000 kamers. Ook in België staan er nog meerdere projecten op stapel waarvan het overgrote deel in Brussel. De belangrijkste zijn: de omvorming van de voormalige hoofdzetel van Le Soir (Koningsstraat) tot een 2\* hotel met meer dan 450, de nakende opening van het Thon hotel (4\*, 405 kamers) en het project Nexity (110 kamers tegen 2014) in de Europese wijk, de verbouwing van de voormalige vestiging van brouwerij Belle Vue naar een 3\* hotel met 150 kamers (opening 2013). In het topsegment is er het hotelproject tegenover de beurs in de Henri Mausstraat (5\*, 50 kamers) en de renovatie van het Astoria Hotel in de Koningsstraat (5\*, 146 kamers). In Woluwe wordt het vroegere Sodehotel totaal gerenoveerd naar een 5\* hotel onder de naam Tangla.

In Brugge worden de plannen voor een nieuw hotel met 88 kamers in de voormalige Weyler Kazerne intussen concreter. Men hoopt de bouwaanvraag in 2012 te bekomen. In Zeebrugge zal in 2012 de opening plaatsvinden van een 88 kamers tellend All Seasons Hotel dat zal aansluiten op het veel ruimer congres- en vrijetijdscapex Harbour Gardens Resort dat verder gepland is. In Leuven is er sprake van een hotel in de oude Silo-gebouwen aan de Vaartkom en in het historische pand Het Tafelrond op de Grote Markt. De uitbreiding van het Klooster Hotel met 64 kamers zou in de lente van 2012 opgeleverd worden.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 4. Verslag van de vastgoeddeskundigen<sup>1</sup>

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 31 december 2011 voor te leggen.

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

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

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

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 566.061.610 € op 31 december 2011, waarvan 546.330.132 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 34.589.494 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,33<sup>2</sup> in vergelijking met de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. In de veronderstelling dat alle gebouwen in exploitatie, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100% verhuurd zouden zijn, waarbij de heden niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 35.215.385 € bedragen, wat overeenstemt een initieel huurrendement van 6,45 %<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> 6,29% in vergelijking met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

<sup>3</sup> 6,40% 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

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

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

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

de Crombrugge & Partners NV, op 7 februari 2012  
Stadim CVBA, op 8 februari 2012

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### IV. Geconsolideerde verkorte financiële staten

#### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

Halfjaar afgesloten op 31 december			
(x € 1.000 )		Toelicht.	
		31/12/2011	31/12/2010
I.	Huurinkomsten	16.728	13.775
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-28	2
	<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>16.700</b>	<b>13.777</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	13	18
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	270	222
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-267	-222
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-803	-601
	<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>15.913</b>	<b>13.194</b>
IX.	Technische kosten	-450	-368
X.	Commerciële kosten	-293	-266
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-67	-64
XII.	Beheerkosten vastgoed	-300	-272
XIII.	Andere vastgoedkosten	-476	-453
	<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.586</b>	<b>-1.423</b>
	<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>14.327</b>	<b>11.771</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1.655	-1.404
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-13	-3
	<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>12.659</b>	<b>10.364</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.139	5.868
	<b>Operationeel resultaat</b>	<b>18.798</b>	<b>16.232</b>
XX.	Financiële opbrengsten	253	67
XXI.	Nettointerestkosten	-5.444	-4.498
XXII.	Andere financiële kosten	-276	-268
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	-6.699
	<b>Financieel resultaat</b>	<b>-12.166</b>	<b>-1.655</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>6.632</b>	<b>14.577</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-19	-38
XXVI.	Exit taks	0	0
	<b>Belastingen</b>	<b>-19</b>	<b>-38</b>
	<b>Nettoresultaat</b>	<b>6.613</b>	<b>14.539</b>
	Toerekenbaar aan:		
	Minderheidsbelangen	0	0
	<b>Aandeelhouders van de groep</b>	<b>6.613</b>	<b>14.539</b>
	Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	0,93
	Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	0,93

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000)	31/12/2011	31/12/2010
I. Nettoresultaat	6.613	14.539
II. Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-910	-218
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-9.295	1.959
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	471	101
<b>Globaal resultaat</b>	<b>-3.121</b>	<b>16.381</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	-3.121	16.381

\* Verschil tussen investeringsw aarde en conventionele w aarde, na kosten verbonden aan de acquisities.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3. Geconsolideerde balans

(x € 1.000)	Toelicht.	31/12/2011	30/06/2011
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. Vaste activa</b>			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		25	29
C. Vastgoedbeleggingen	6	566.062	518.101
D. Andere materiële vaste activa		2.137	1.822
E. Financiële vaste activa		555	783
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>570.635</b>	<b>522.591</b>
<b>II. Vlottende activa</b>			
A. Activa bestemd voor verkoop		0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		2.404	1.750
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3.467	5.023
F. Kas en kasequivalenten	8	850	985
G. Overlopende rekeningen		668	523
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>7.389</b>	<b>8.281</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>578.024</b>	<b>530.872</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

<i>(x € 1.000)</i>			
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			
	Toelicht.	31/12/2011	30/06/2011
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>			
A. Kapitaal	7	180.873	177.490
B. Uitgiftepremies		34.261	34.261
C. Reserves		40.708	36.897
D. Nettoresultaat van het boekjaar		6.613	25.321
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		<b>262.455</b>	<b>273.969</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>			
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>262.455</b>	<b>273.969</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	8	216.600	231.733
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9	28.387	13.173
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>244.987</b>	<b>244.906</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	8	60.203	198
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9	535	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a. Exit taks		781	262
b. Andere		7.187	9.025
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		1.876	2.512
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>70.582</b>	<b>11.997</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>315.569</b>	<b>256.903</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>578.024</b>	<b>530.872</b>

## 4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

<b>Halfjaar afgesloten op 31 december</b>			
<i>(x € 1.000)</i>			
<b>KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
	31/12/2011	31/12/2010	
Nettoresultaat	6.613	14.539	
Minderheidsbelangen	0	0	
Belastingen	19	38	
Afschrijvingen	228	191	
Waardeverminderingen	2	-7	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-6.139	-5.869	
Gerealiseerde nettomeerwaarden	0	0	
Financieel resultaat	12.166	1.655	
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-475	-24	
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	57	-65	
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	-142	331	
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	-385	-1.731	
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	-636	52	
<b>Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>11.308</b>	<b>9.110</b>	
Betaalde belastingen	-80	-64	
<b>Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>11.228</b>	<b>9.046</b>	
<b>KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
	31/12/2011	31/12/2010	
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-8	-1	
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-4.990	-5.667	
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-157	-177	
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-4.888	-2.576	
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	
Nettovariatie van de niet vlottende vorderingen	-59	-69	
Netto-investeringen in overige vaste activa	0	0	
<b>Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten</b>	<b>-10.102</b>	<b>-8.490</b>	
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>			
	31/12/2011	31/12/2010	
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	0	65.052	
Verkoop van eigen aandelen	0	2	
Dividend van het voorbije boekjaar	-11.776	-8.448	
Nettovariatie van bankkredietlijnen	44.872	-48.598	
Nettovariatie van de andere leningen	0	0	
Netto betaalde financiële lasten	-5.467	-4.728	
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-6.042	-701	
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-22.848	-2.822	
<b>Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.261</b>	<b>-243</b>	
<b>TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE</b>			
	31/12/2011	31/12/2010	
<b>Totale kasstroom van de periode</b>	<b>-135</b>	<b>313</b>	
<b>RECONCILIATIE MET DE BALANS</b>			
	31/12/2011	31/12/2010	
Kas- en kasequivalenten aan het begin van de periode	985	880	
Totale kasstroom van de periode	-135	313	
<b>Kas- en kasequivalenten op het einde van de periode</b>	<b>850</b>	<b>1.193</b>	

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen<sup>1</sup>

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000 )	30/06/2010	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerde overzicht van eigen gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	31/12/2010
Kapitaal	126.820	48.819	0	0	0	175.639
Uitgiftepremie	18.028	16.233	0	0	0	34.261
Reserves	33.122	0	2	1.842	-5.659	29.307
Wettelijke	0	0	0	0	0	0
Onbeschikbare	135	0	-2	0	0	133
Belastingvrije	0	0	0	0	0	0
Beschikbare	53.233	0	2	101	-5.358	47.978
Eigen aandelen	-135	0	2	0	0	-133
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.859	0	0	-218	0	-11.077
Variaties in de reële waarden van financiële actieve en passiva op indekkingsinstrumenten	-9.252	0	0	1.959	-301	-7.594
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	2.790	0	0	14.539	-2.790	14.539
<b>Subtotaal</b>	<b>180.760</b>	<b>65.052</b>	<b>2</b>	<b>16.381</b>	<b>-8.449</b>	<b>253.746</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>180.760</b>	<b>65.052</b>	<b>2</b>	<b>16.381</b>	<b>-8.449</b>	<b>253.746</b>

	30/06/2011	Kapitaal- verhoging	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoegingen aan de portefeuille	Verwerking van het resultaat	31/12/2011
Kapitaal	177.490	3.383	0	0	0	180.873
Uitgiftepremie	34.261	0	0	0	0	34.261
Reserves	36.897	0	0	-9.734	13.545	40.708
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	62.252	0	0	471	8.825	71.548
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12.492	0	0	-910	0	-13.402
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.051	0	0	-9.295	204	-14.142
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-12.285	0	0	0	4.203	-8.082
h. Reserve voor eigen aandelen	-123	0	0	0	0	-123
m. Andere reserves	4.596	0	0	0	-4.597	-1
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	4.910	4.910
D. Nettoresultaat van het boekjaar*	25.321	0	0	6.613	-25.321	6.613
<b>Subtotaal</b>	<b>273.969</b>	<b>3.383</b>	<b>0</b>	<b>-3.121</b>	<b>-11.776</b>	<b>262.455</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>273.969</b>	<b>3.383</b>	<b>0</b>	<b>-3.121</b>	<b>-11.776</b>	<b>262.455</b>

<sup>1</sup> De presentatie van de tabel van het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen tussen 1 juli 2010 en 31 december 2010 is op basis van het vorige Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks opgesteld, terwijl de tabel voor de periode tussen 1 juli 2011 en 31 december 2011 op basis van het nieuwe Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks opgesteld is. De gegevens op 30 juni 2011 zijn in overstemming met het eigen vermogen gepubliceerd op pagina 115 van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – 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 beursgenoteerde Belgische vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Haar strategie bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele inkomsten samen gaan met een aanzienlijk meerwaarde-potentieel.

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

Aedifica legt zich toe op :

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

Aedifica investeert :

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

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

Het boekjaar van Aedifica loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening op 31 december 2011 werd door de Raad van bestuur op 13 februari 2012 goedgekeurd voor publicatie op 14 februari 2012 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar vorige jaarlijks financieel verslag gepubliceerd heeft).

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving

#### Toelichting 2.1: grondslagen voor de opstelling van de halfjaarrekening

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening dekt de periode van 1 juli tot 31 december 2011. 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 2011, 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 2011, 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 vastgoedbevals (10 april 1995, 10 juni 2001, 21 juni 2006 en 7 december 2010).

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 2011 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011.

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost behalve voor 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 2011, maar hebben geen invloed op de verkorte halfjaarrekening. Het betreft in het bijzonder:

- Wijziging van de IAS-norm 24 " Informatieverschaffing over verbonden partijen";
- Wijziging van de IFRIC-interpretatie 14 "Vooruitbetalingen bij minimaal vereiste dekkingsbijdragen";
- Verbetering van 2 IFRS normen (IFRS 1, IFRS 7) en 1 interpretatie (IFRIC 13) gepubliceerd in mei 2010;
- Wijziging van de IFRS 7 norm "Informatieverschaffing – Overdrachten van financiële activa".

De verbetering van de 2 IFRS normen (IAS 1, IAS 34) gepubliceerd in mei 2010 en in werking getreden voor de groep sinds 1 juli 2011, heeft geleid tot dan een marginale aanpassing van de presentatie van het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en de vermeldingen in toelichting 9.

De wijziging van de IFRS 1 norm "Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters" die op 1 juli 2011 in werking is getreden maar niet goedgekeurd werd door de EU, is niet van toepassing voor Aedifica.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

De normen, wijzigingen en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet bindend 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 2010/2011 (zie bladzijde 120 tot 124 van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011). Deze specifieke grondslagen zijn onveranderd.

### Toelichting 3: gesegmenteerde informatie

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

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

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

	31/12/2011						Totaal
	Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>							
Huurinkomsten	3.602	2.803	8.366	2.007	0	-50	16.728
Nettohuurresultaat	3.593	2.783	8.366	2.008	0	-50	16.700
Vastgoedresultaat	3.595	1.993	8.366	2.009	0	-50	15.913
Operationeel vastgoedresultaat	2.771	1.285	8.366	1.993	-38	-50	14.327
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.752</b>	<b>1.283</b>	<b>8.366</b>	<b>1.993</b>	<b>-1.735</b>	<b>0</b>	<b>12.659</b>
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	133.867	59.675	292.303	60.485	0	0	546.330
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	19.732	0	19.732
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>							<b>566.062</b>
Andere activa	0	0	0	0	11.962	0	11.962
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>578.024</b>

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 4: seizoensgebonden of cyclische karakter van de activiteiten

Binnen de vier segmenten van Aedifica is enkel het segment van de gemeubelde appartementen seizoensgebonden. Dit beïnvloedt de bezettingsgraad van de appartementen (traditioneel hoger in de lente en de herfst dan in de zomer en de winter), en ook de omzet en het operationeel resultaat. Deze schommelingen worden doorgaans over de duur van een semester en in geval van een gunstige economisch conjunctuur afgevlakt. In geval van een slechte conjunctuur kan men sterkere seizoenschommelingen gedurende de zwakkere maanden waarnemen.

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011 voorgesteld (onderdeel "marktrisico's").

### Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

Geen enkel ongebruikelijk operationeel element moet worden gemeld voor het betrokken semester.



## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	TOTAAL
<b>Boekwaarde op 01/07/2010</b>	<b>423.040</b>	<b>11.652</b>	<b>434.692</b>
Verwervingen	66.415	3.221	69.636
Geactiveerde interestlasten	0	418	418
Geactiveerde personeelskosten	0	51	51
Andere geactiveerde kosten	1.573	4.131	5.704
In exploitatie opgenomen	5.168	-5.168	0
Variatie van de reële waarde	8.815	10	8.825
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-1.225	0	-1.225
<b>Boekwaarde op 30/06/2011</b>	<b>503.786</b>	<b>14.315</b>	<b>518.101</b>
<b>Boekwaarde op 01/07/2011</b>	<b>503.786</b>	<b>14.315</b>	<b>518.101</b>
Verwervingen	36.894	0	36.894
Geactiveerde interestlasten	0	306	306
Geactiveerde personeelskosten	0	19	19
Andere geactiveerde kosten	513	4.563	5.076
In exploitatie opgenomen	0	0	0
Variatie van de reële waarde	5.610	529	6.139
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-473	0	-473
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2011</b>	<b>546.330</b>	<b>19.732</b>	<b>566.062</b>

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

Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen*	Rechtspersonen register	Verwervings datum**	Wijze van integratie
ALWN NV	Huisvesting voor senioren	} 29.139	869.970.333	7/09/2011	Verwerving van aandelen
Ter Venne NV	Huisvesting voor senioren		809.454.607	7/09/2011	Verwerving van aandelen
Siracam NV	Gemeubeld		7.126	421.236.554	5/10/2011
<b>Totaal</b>		<b>36.265</b>			

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

\*\* en datum van opname in resultaat.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 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 31/12/2011) :

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

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

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie op 01/07/2011	7.090.915	180.747
Kapitaalverhogingen	86.293	3.383
<b>Situatie op 31/12/2011</b>	<b>7.177.208</b>	<b>184.130</b>

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 7.177.208 aandelen zijn er 7.090.915 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. De overige 89.293 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2011/2012 die zal plaatsvinden in oktober 2012. 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 prorata 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 2011 worden toegelicht in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011. Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of aan toonder of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op een stem.

Aedifica NV bezit 1.720 eigen aandelen.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 8: financiële schulden

(x € 1.000)	31/12/2011	30/06/2011
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	216.600	231.733
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	60.203	198
<b>TOTAAL</b>	<b>276.803</b>	<b>231.931</b>

Aedifica beschikt over kredietlijnen (voorgesteld op de lijnen "kortlopende financiële schulden" en "langlopende financiële schulden", en die behoren tot de categorie "financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs") verleend door 5 banken (*club deal* van 210 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux en Bank Degroof, bilateraal krediet van 30 miljoen € met KBC Bank, bilaterale kredieten van 60 miljoen € met BNP Paribas Fortis, bilateraal krediet van 30 miljoen € met ING). Aedifica kan tot 330 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften in het kader van acquisities van gebouwen op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60%, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 63% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van 1 tot 6 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor. Op 31 december 2011 zijn de bedragen voornamelijk opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 4,2 % na activering van tussentijdse interesten (4,2 % over het eerste semester 2010/2011; 4,4 % over het volledige boekjaar 2010/2011) of 4,4 % voor activering van tussentijdse interesten (4,4 % over het eerste semester 2010/2011; 4,6 % over het volledige boekjaar 2010/2011). Rekening houdend met de duur van de trekkingen en het feit dat deze aan een variabele rentevoet gebeuren benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde.

Sinds 30 december 2010, datum van de acquisitie van de vennootschap Altigoon NV, beschikt Aedifica hiernaast over twee afschrijfbaar investeringskredieten met KBC Bank (waarvan 2,2 miljoen € voorgesteld wordt als langlopende financiële schulden, en 0,2 miljoen € als kortlopende financiële schulden), die lopen tot in 2021 en die een vaste rentevoet hebben van 5,3 %.

Rekening houdend met de door KBC Bank op 23 januari 2012 verleende nieuwe kredietlijn zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica er nu als volgt uit (in miljoen €):

- Juli 2012 :	60
- Maart 2013 :	30
- Juli 2013 :	150
- Augustus 2013 :	30
- Augustus 2014 :	15
- Oktober 2015 :	30
- Augustus 2016 :	15
- Januari 2017 :	30
- 2021 :	<u>2</u>
	<b>362</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator die niet door de IFRS-normen is gedefinieerd. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om haar schuld te schatten. De netto financiële schuld is gelijk aan het totaal van de kort- en langlopende financiële schulden verminderd met kas- en kasequivalenten. De netto financiële schuld houdt geen rekening met de reële waarde van de aan de schuld verbonden derivaten. De definitie van de netto financiële schuld zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige indicatoren van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

(x € 1.000)	31/12/2011	30/06/2011
Financiële schulden	276.803	231.931
Min : Kas en kasequivalenten	-850	-985
<b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>275.953</b>	<b>230.946</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – 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 indekkingen 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", caps en collars) die niet voldoen aan die strikte criteria maar economische indekkingen leveren voor risico's mbt rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011 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 2011 :							
Instrument	Referentie- bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkings- percentage in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-213
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-1.669
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-658
IRS*	11.000	1/04/2011	3	32	-	4,89	-1.924
Multi-callable IRS*	31.713	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-4.574
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-1.344
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-1.291
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-871
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-629
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	136
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	109
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	-1
<b>TOTAAL</b>	<b>254.713</b>						<b>-12.929</b>

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Analyse op 31 december 2011 :							
Instrument	Referentie- bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkings- percentage in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-942
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-3.084
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-534
IRS*	10.926	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.068
Multi-callable IRS*	31.221	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-8.844
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-2.202
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-2.021
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-1.367
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-756
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-1.371
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-1.494
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	-26
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-733
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-76
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-1.056
IRS	20.000	30/09/2011	1	1	-	1,00	1
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-117
Cap	25.000	3/10/2011	1	2	-	2,25	-99
Cap	25.000	1/11/2011	1	2	-	1,75	-105
Cap	20.000	30/03/2012	1	1	-	1,00	-23
IRS	25.000	2/01/2012	1	1	-	0,79	-4
<b>TOTAAL</b>	<b>469.147</b>						<b>-28.922</b>

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

De som van de passieve reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt 28,9 miljoen €. Dit wordt vermeld op lijnen I.C. (28,4 miljoen €) en II.C. (0,5 miljoen €) van de passiefzijde van de geconsolideerde balans.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – 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 (-9.295 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Het niet-effectieve deel (een opbrengst van 98 k€) (volgens IAS 39) bevindt zich in het financiële resultaat.

(x 1.000 €)	31/12/2011	30/06/2011
<b>Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten:</b>		
Bij het begin van de periode	-4.420	-8.921
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de afgeleide financiële indekkingsinstrumenten (niet vervallen coupons)	-11.454	-357
Overdracht naar resultatenrekening van vervallen coupons	2.159	4.858
<b>OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>-13.715</b>	<b>-4.420</b>

(x 1.000 €)	31/12/2011	30/06/2011
<b>Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten :</b>		
Bij het begin van de periode	-428	-632
Variatie van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de financiële instr.	98	204
<b>OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>-330</b>	<b>-428</b>

### 3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Naast de opbrengst van 98 k€ vermeld in de laatste tabel hierboven, bevat het financieel resultaat een last van 6.797 k€ (31 december 2010: opbrengst van 2.714 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, d.w.z. de multi-callable IRS, de caps en de collars vermeld in de algemene tabel hierboven) niet van toepassing is.

### 4. Gevoeligheid:

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli en 31 december 2011. Dit leidde tot een last van 6.699 k€ geboekt in resultatenrekening en van 9.295 k€ geboekt in het eigen vermogen.

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 "C. d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 940 k€ (30 juni 2011 : 757 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*, caps en collars (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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

(volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van de *multi-callable IRS*, caps en collars aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 709 k€ (30 juni 2011 : 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 :

	31/12/2011	31/12/2010
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	6.613	14.539
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode	7.130.466	5.880.215
Gewone EPS (in €)	0,93	2,47
Verwaterde EPS (in €)	0,93	2,47

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

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

(x 1.000 €)	31/12/2011	31/12/2010
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	6.613	14.539
Min: variaties op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-6.139	-5.868
Min: variaties op de reële waarde van financiële activa (IAS 39)	<u>6.699</u>	<u>-3.044</u>
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	7.173	5.627

Noemer * (in aandelen)	7.152.854	6.459.990
------------------------	-----------	-----------

Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (in €)	1,00	0,87
--	------	------

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 11: nettoactief per aandeel

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 december 2011	30 juni 2011
<b>Op basis van de reële waarde</b>		
Nettoactiva na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	40,61	38,81
Dividend betaald in oktober 2011	0,00	1,66
IAS 39 impact	-4,03	-1,82
Nettoactiva op basis van de reële waarde	36,58	38,65
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	7.175.488	7.089.195

Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,65 € per aandeel op 30 juni 2011 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2011 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,66 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2011 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2011. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 11,8 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2011 (7.089.195) en is lager dan het bedrag van coupon nr. 6 en 7 ten bedrage van 1,82 € (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend prorata temporis).

### Toelichting 12: voorwaardelijke elementen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen per 30 juni 2011 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2010/2011 (pagina 145-148). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidige boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

#### 1. Uitbreiding van het hotel Eburon in Tongeren

Een deel van de uitbreidingswerken (voor een bedrag van 0,1 miljoen euro) werd uitgevoerd.

#### 2. Renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Koning Albert in Dilbeek

De stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie en de uitbreiding van dit woonzorgcentrum werd bekomen op 5 december 2011.

#### 3. Uitbreiding van het woonzorgcentrum Larenshof in Laarne

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonia heeft Aedifica er zich toe verbonden de de fases III (met een bijkomende capaciteit van 28 rustoordbedden) en IV (met een bijkomende capaciteit van 30 serviceflatsappartementen) van het project Larenshof gelegen op dezelfde site als fases I en II verworven op 7 september 2011 te financieren voor een budget van maximum 7,4 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenissen is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 11 oktober 2011 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming mbt het boekjaar 2010/2011 goedgekeurd. Een dividend van 1,82 €<sup>1</sup> werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend (1,82 € per aandeel). Dit dividend werd uitbetaald op 18 oktober 2011 (coupon nr. 6 en 7). Een aangepast dividend werd, desgevallend, toegekend aan de aandelen die tijdelijk geen recht gaven op een volledig dividend. Het totale uitbetaalde bedrag bedroeg 11,8 miljoen € (hetgeen overeenstemt met een gemiddelde coupon van 1,66 € per aandeel).

### Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Behalve de nieuwe bijkomende bilaterale kredietlijn afgesloten met KBC Bank op 23 januari 2012 vermeld in toelichting 8 en de voorlopige oplevering van de fase I van de uitbreiding van Seniorerie La Pairelle op 26 januari 2012, dient er geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2011 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 (493 k€ voor het eerste semester van het boekjaar 2011/2012; 833 k€ voor het boekjaar 2010/2011).

<sup>1</sup> Ter herinnering, het dividend werd als volgt verdeeld : coupon nr. 6 gehecht in oktober 2010 (0,53€/aandeel) en coupon nr. 7 gehecht in oktober 2011 (1,29€/aandeel).

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Aedifica NV over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor het semester afgesloten per 31 december 2011.

#### **Inleiding**

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Aedifica NV (de "Vennootschap") per 31 december 2011 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het semester afgesloten op deze datum, en de toelichtingen. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

#### **Draagwijdte van ons nazicht**

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met de aanbeveling van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren betreffende opdrachten van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

#### **Conclusie**

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten niet in alle materiële opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 13 februari 2012  
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Jean-François Hubin  
Vennoot

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### V. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

### VI. Verklaring van de verantwoordelijke personen

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

- de verkorte financiële staten, 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 tussentijdse beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijke transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële staten. Daarenboven geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Inhoudstafel

<b>I. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG</b> .....	<b>2</b>
1. SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEIT VAN HET EERSTE SEMESTER .....	2
2. INLEIDING .....	3
3. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN .....	3
4. PATRIMONIUM OP 31 DECEMBER 2011 .....	6
5. ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE SEMESTRIËLE REKENINGEN .....	8
6. VOORUITZICHTEN .....	14
7. RANKING AEDIFICA .....	15
8. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN .....	15
9. TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN .....	17
10. CORPORATE GOVERNANCE .....	18
<b>II. AEDIFICA OP DE BEURS</b> .....	<b>19</b>
1. KOERS EN VOLUME .....	19
2. AANDEELHOUDERSCHAP .....	22
3. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER .....	22
<b>III. VASTGOEDVERSLAG</b> .....	<b>23</b>
1. GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE .....	23
2. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE .....	28
3. DE VASTGOEDMARKT .....	31
4. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN .....	36
<b>IV. GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN</b> .....	<b>38</b>
1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING .....	38
2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN .....	39
3. GECONSOLIDEERDE BALANS .....	40
4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT .....	42
5. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN .....	43
6. TOELICHTINGEN .....	44
7. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS (BEPERKT NAZICHT) .....	59
<b>V. VOORZICHTIGHEID INZAKE VOORUITZICHTEN</b> .....	<b>60</b>
<b>VI. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN</b> .....	<b>60</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

14 februari 2012 – 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](http://www.aedifica.be)

**Commissaris** Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door  
Jean-François Hubin, Vennoot  
**Vastgoeddeskundigen** Stadim CVBA en de Crombrugge & Partners NV  
**Maatschappelijk boekjaar** 1 juli - 30 juni

**Voor algemene informatie**  
[info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)

**Voor extra informatie, gelieve u te richten tot**  
Stefaan Gielens, CEO – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)  
Jean Kotarakos, CFO – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)  
Martina Carlsson, Communication & control – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)

Dit halfjaarlijkse financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans<sup>1</sup>.

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