

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag 2012/2013

- **Kapitaalverhoging van 100 miljoen € met succes¹ op 7 december 2012 afgerond, de grootste openbare kapitaalverhoging van 2012 in België, die de marktkapitalisatie op ca. 430 miljoen € brengt en de schuldgraad op 35 %**
- **Twee investeringen in het segment van de huisvesting voor senioren aangekondigd na uitvoering van de kapitaalverhoging:**
 - **De acquisitie van het rustoordproject « Residentie Sporenpark » in de provincie Limburg, en**
 - **De acquisitie van het rustoord « Résidence Les Cheveux d'Argent » in de provincie Luik**
- **Hoge bezettingsgraad van 97,3 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 80,8 % voor het gemeubelde deel**
- **Huurinkomsten, exploitatiemarge en resultaat vóór IAS 39² en IAS 40³ hoger dan de vooruitzichten⁴**
- **Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 9 miljoen € (+ 1,51 %), opgenomen in de resultatenrekening**
- **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 619 miljoen €, een stijging van 26 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2012**
- **Dividendverwachting blijft onveranderd voor het lopende boekjaar (1,78 € bruto per aandeel)**
- **Wijziging van het fiscale regime voor residentiële vastgoedbevaks: roerende voorheffing van 15 % op de uitgekeerde dividenden vanaf 1 januari 2013. De residentiële vastgoedbevaks mogen nu binnen de Europese Economische Ruimte investeren**
- **Nieuwe website van Aedifica on line**

¹ Zie persbericht van 4 december 2012.

² Dwz zonder variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten.

³ Dwz zonder variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

⁴ In dit hele document (tenzij anders vermeld), de term « vooruitzichten » verwijst naar de semestriële vooruitzichten op basis waarvan de jaarlijkse vooruitzichten van de resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 voor het boekjaar 2012/2013 berekend zijn die gepubliceerd zijn in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van 7 december 2012.

I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit van het 1^{ste} semester

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de groei van de bevolking in de grote steden en de vergrijzing, heeft gedurende het hele semester het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in het succes van de kapitaalverhoging van 100 miljoen € afgerond op 7 december 2012 die het de bevak mogelijk maakt haar investeringsstrategie verder te zetten. In het kielzog van deze kapitaalverhoging, heeft Aedifica al twee belangrijke investeringen in de sector van huisvesting voor senioren aangekondigd: de acquisitie van het rustoord « Résidence Les Cheveux d'Argent » in de provincie Luik (4 miljoen €) en het rustoordproject « Residentie Sporenpark » in de provincie Limburg (17,4 miljoen €).

Tijdens de verslagperiode heeft de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de kaap van 600 miljoen € gerond, en komt uit op 619 miljoen € (tegen 593 miljoen € aan het begin van het boekjaar). De projectontwikkelingen die in de komende jaren nog zullen uitgevoerd worden, vertegenwoordigen daarenboven nog een investeringsenveloppe van nagenoeg 134 miljoen € 95 % van deze projecten zijn reeds voorverhuurd. Gelet op de huidige schuldgraad (35 %) en de uitstekende relaties van de vastgoedbevak met haar banken, beschikt Aedifica over een balansstructuur die zal toelaten om deze projecten op basis van het bestaande eigen vermogen uit te voeren en tegelijkertijd nieuwe investeringsmogelijkheden te verkennen. Bijkomende investeringsdossiers worden momenteel bestudeerd.

Naast deze vermelde investeringen, is Aedifica zich blijven toeleggen op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit voor alle segmenten gaande van de appartementsgebouwen (residentiële en gemengde gebouwen of gemeubelde appartementsgebouwen), de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huuromzet) tot de hotels. Het resultaat van deze inzet toont zich in een huuromzet van 18 miljoen € (ondersteund door een bezettingsgraad van 97,3 % voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 80,8 % voor de gemeubelde appartementen), in de exploitatiemarge die opnieuw is gestegen (77 % tegen 76 % 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 8,2 miljoen € (tegen 7,2 miljoen € op 31 december 2011), hetzij 0,94 € per aandeel (tegen 1,00 € per aandeel op 31 december 2011), berekend op basis van het verwacht aantal dividendrechten op het einde van het boekjaar. De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is hoger dan de vooruitzichten.

De dividendverwachting voor het lopende boekjaar blijft onveranderd op 1,78 € bruto per aandeel.

Ten slotte, is Aedifica verheugd over de opheffing, eind december 2012, van de onzekerheid die heel 2012 duurde met betrekking tot de fiscale behandeling van de door residentiële vastgoedbevaks uitgekeerde dividenden. Een verminderde roerende voorheffing van 15 % zal van toepassing zijn op de uitgekeerde dividenden vanaf 1 januari 2013. Daarnaast kunnen de residentiële vastgoedbevaks nu binnen de Europese Economische Ruimte investeren.

2. Inleiding

Aedifica is een 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;
- rustoorden en serviceflats;
- hotels.

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

Dit tussentijdse beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2012, dat opgenomen is in het jaarlijks financieel verslag 2011/2012. De definities van de in dit halfjaarlijks financieel verslag gebruikte technische termen zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hierin besproken.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. Tijdens het 1^{ste} semester 2012/2013

3.1.1. Financiering

- Kapitaalverhoging van 100 miljoen €

Op 16 november 2012 is Aedifica gestart met een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 99,8 miljoen €. De hoofdreden voor deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeistrategie van de bevak verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van ca. 50 tot 55% te handhaven. De bevak heeft aldus op 7 december 2012 2.697.777 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 37,00 € per aandeel, hetzij 99.817.749 € (inclusief uitgiftepremie). Deze nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en ze hebben recht op een pro rata temporis dividend met ingang vanaf 7 december 2012.

Deze operatie was de grootste openbare kapitaalverhoging van 2012 in België.

Bij sluiting van de beurs op 15 februari 2013 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap ongeveer 436 miljoen € (tegen 324 miljoen € op 15 november 2012, net voor de lancering van de operatie).

- Nieuwe en verlengde kredietlijnen

Ter herinnering, zoals vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2011/2012:

- Op 11 juli 2012 werd een nieuwe kredietlijn (« roll-over ») van 30 miljoen € door BNP Paribas Fortis verleend voor een duur van 4 jaar eindigend op 11 juli 2016;
- Zoals voorzien werd de kredietlijn van 60 miljoen € die op 23 juli 2012 is vervallen, terugbetaald;

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- Op 14 augustus 2012 werd de kredietlijn van 30 miljoen €, die in 2010 door KBC Bank verstrekt was en op 31 maart 2013 zou vervallen, tot 30 juni 2014 verlengd.

De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zijn in sectie 6.8. van het hoofdstuk IV opgenomen.

3.1.2. Acquisities

- Résidence du Lac (Brussel)

De buitengewone algemene vergadering van Aedifica heeft op 12 juli 2012 de gemengde splitsing van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (afgekort SIFI LOUISE) goedgekeurd. Als gevolg hiervan is een terrein met een oppervlakte van ongeveer 349 m², gelegen te Brussel in de Louiza-wijk, tussen de Vilain XIII-straat en de Meerstraat, voor een conventionele waarde van 0,8 miljoen € aan Aedifica overgedragen. De plannen en voorafgaande studies met betrekking tot een residentieel vastgoedproject (een appartementsgebouw) op het voormelde terrein zijn eveneens aan Aedifica overgedragen. Er zijn geen schulden aan Aedifica overgedragen naar aanleiding van de gemengde splitsing. 16.868 nieuwe aandelen Aedifica werden uitgegeven. Al deze aandelen geven recht op een dividend vanaf 12 juli 2012 en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthechting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2012/2013.

- Gebouw Ring (Antwerpen)

Op 20 augustus 2012 heeft Aedifica een appartement in het gebouw Ring in Antwerpen (Plantin-Moretuslei 107-115) verworven. Aedifica is sindsdien eigenaar van 88 van de 98 appartementen van dit gebouw (dat in 2007 aan de portefeuille van Aedifica werd toegevoegd).

- Project « Residentie Sporenpark » (Beringen)

Aedifica meldde de acquisitie, op 18 december 2012, van een terrein van ongeveer 6.500 m² op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn, in de provincie Limburg.

Deze site, gelegen tussen de Stationsstraat en de Koolmijnlaan, zal een metamorfose ondergaan dankzij het project be-MINE dat tot 2020 loopt. Het project¹ beoogt de herontwikkeling van de site in meerdere zones, in een combinatie van cultuur (mijnmuseum, voorstellingen, tentoonstellingen), shopping (via een winkelcentrum) en ontspanning (sportactiviteiten, zoals een nieuw gemeentelijk zwembad), naast woon-en werkgelegenheid. De geplande woonwijk "Houtpark" zal diverse woonvormen bevatten: eengezinswoningen, appartementen, een rustoord en serviceflats. In deze context zal Aedifica deelnemen aan het project door de bouw van een rustoord die in het voorjaar van 2013 zal aanvangen. De voorlopige oplevering is gepland voor het najaar van 2014. Uiteindelijk zal het rustoord 110 vergunde bedden en 17 serviceflats tellen, met een oppervlakte van ca. 9.300 m².

Aedifica voorziet een investeringsbudget van 17,4 miljoen € voor de realisatie van dit rustoord. Het project zal volledig gefinancierd worden door lopende kredietlijnen van de bevak.

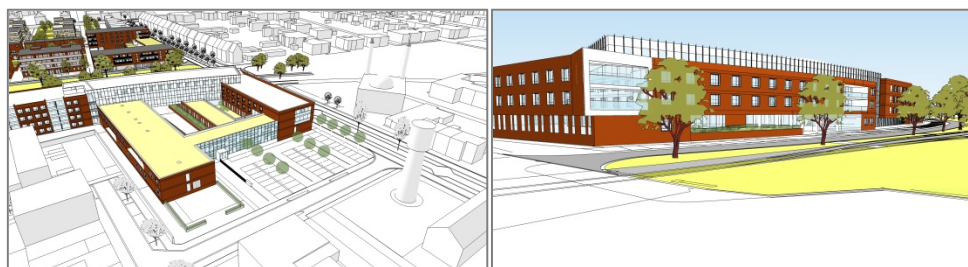
¹ De drie partners van het project be-MINE zijn DMI Vastgoed, Van Roey Vastgoed en de Limburgse investeringsmaatschappij LRM. DMI Vastgoed en Van Roey Vastgoed zijn toonaangevende en multidisciplinaire projectontwikkelaars. LRM is een investeerder en biedt ondernemers een unieke combinatie van risicokapitaal en vastgoed.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het rustoord “Residentie Sporenpark” zal door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat worden op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Het verwachte huurrendement van deze operatie zal ca. 6 % bedragen.

Aedifica realiseert aldus de eerste belangrijke investering na de kapitaalverhoging van 100 miljoen €¹, die met succes op 7 december is afgerond.



Residentie Sporenpark². Foto's: © 2012 – A33 Architecten.

- Résidence Les Cheveux d'Argent (Sart-lez-Spa)

Aedifica heeft op 20 december 2012 alle aandelen verworven van de “NV Immo Cheveux d'Argent”, die de eigenaar is van het rustoord “Résidence Les Cheveux d'Argent” in Sart-lez-Spa, in de provincie Luik.

Het rustoord “Résidence Les Cheveux d'Argent”³ telt momenteel 80 vergunde bedden. Het rustoord wordt door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel huurrendement van ca. 6 %. De conventionele aanschaffingswaarde van het rustoord die als basis voor de berekening van de prijs van de aandelen is weerhouden, bedraagt ca. 4 miljoen €⁴.

“Résidence Les Cheveux d'Argent” is gelegen in een prachtig kader op een perceel van ongeveer 3,9 ha. De site biedt een potentieel voor toekomstige ontwikkeling. Een uitbreiding van 20 serviceflats wordt momenteel bestudeerd met de uitbater van het rustoord. Een investeringsbudget van ca. 3 miljoen € is reeds gereserveerd voor de realisatie van deze uitbreiding.



¹ Zie persberichten van 4 december 2012.

² Gelegen Stationsstraat te 3582 Beringen.

³ Gelegen 7 avenue F. Jérôme te 4845 Sart-lez-Spa.

⁴ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 30 november 2012 bepaalde investeringswaarde niet.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Résidence Les Cheveux d'Argent (Sart-lez-Spa)

3.1.3. Verkoop

- Broqueville 8 (Brussel)

Op 25 oktober 2012 heeft Aedifica één appartement verkocht in het gebouw Broqueville 8 (in Brussel) dat in mede-eigendom is. Deze verkoop heeft een nettomeerwaarde van ca. 25 % opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde van het pand die op 30 september 2012 bepaald werd. De vastgoedbevak is nu eigenaar van 6 appartementen in het gebouw.

3.1.4. Andere

- Logis de Famenne (Wanlin)

Zoals eerder vermeld, heeft de groep Armonea beslist om de bewoners (en de vergunde bedden) van het rustoord Logis de Famenne in Wanlin naar het nieuwe rustoord Pont d'Amour (in april 2012 opgeleverd) in Dinant te verhuizen. Sinds deze verhuizing is Armonea uiteraard haar verbintenissen als erfpachter van de site Logis de Famenne blijven naleven.

Na onderzoek in overleg met Aedifica van verschillende herbestemmingsmogelijkheden, is een nieuwe operator voor de site in Wanlin gevonden. De nieuwe operator heeft de verbintenissen als erfpachter sinds 10 september 2012 overgenomen.

De nieuwe uitbater van de site is de groep Le Carrosse. Le Carrosse is een groepering van instellingen die in België aan personen met een mentale handicap, al dan niet gekoppeld aan andere pathologieën, permanente collectieve huisvesting bieden. De groep verwelkomt vandaag meer dan 250 residenten verspreid over 10 sites in België. De groep heeft de site "Logis de Famenne" omgedoopt tot "La Boule de Cristal".

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een toonaangevende speler in een sector die in de strategie van Aedifica past door de combinatie van zorg en huisvesting.

3.1.5. Lopende projectontwikkelingen

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Seniorerie La Pairelle (uitbreiding fase II in Wépion);
- De Edelweis (uitbreiding van een rustoord in Begijnendijk);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Koning Albert I (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Dilbeek, zie sectie 3.2. voor de voltooiing van de werken);
- Eyckenborch (uitbreiding van het rustoord in Gooik);
- Wemmel Zijp (bouw van een nieuw rustoord in Wemmel).

3.2. Na afsluiten van het 1^{er} semester 2012/2013

Fase I van de renovatie en uitbreiding van het rustoord Koning Albert I in Dilbeek werd afgerond op 18 januari 2013, een paar maanden eerder dan oorspronkelijk gepland. Het gebouw werd in gebruik genomen op die datum.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Sinds 15 februari 2013 is de nieuwe website van de vastgoedbevak online op www.aedifica.be. In haar streven naar financiële transparantie wil de vastgoedbevak dat de informatie overzichtelijk gepresenteerd en gemakkelijk bereikbaar zou zijn. De structuur van de nieuwe website is niet ingrijpend gewijzigd, maar de nieuwe site is opgefrist met een moderne stijl en aangepast aan de nieuwe mogelijkheden op informaticagebied, die een betere weergave op tablets en smartphones bieden.

Aan de financiële communicatie van Aedifica was eerder al een nieuwe dimensie toegevoegd met de Engelse vertaling van zowel haar persberichten (beschikbaar sinds 26 oktober 2012) als haar jaarlijks financieel verslag. Deze documenten worden op de website van de vastgoedbevak gepubliceerd.

4. Vastgoedbeleggingen op 31 december 2012

Tijdens het eerste semester is de waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica gestegen met 15 miljoen €, zodat hun reële waarde toegenomen is van 583 miljoen € tot 598 miljoen € (+3 %). Deze stijging komt voornamelijk voort uit de acquisities gerealiseerd tijdens het eerste semester (5 miljoen € - zie sectie 3.1.2 hierboven) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+9 miljoen € of +1,51 % over het eerste semester). Deze waardering die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt geventileerd:

- residentiële of gemengde gebouwen: +0,7 miljoen €, hetzij +0,5 %;
- gebouwen met gemeubelde appartementen: +0,6 miljoen €, hetzij +1,0 %;
- huisvesting voor senioren: +6,7 miljoen €, hetzij +2,1 %;
- hotels en andere: +0,9 miljoen €, hetzij +1,2 %.

Op 31 december 2012 telden de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 125 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 298.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 838 appartementen waarvan:
 - 543 niet gemeubelde appartementen;
 - 295 gemeubelde appartementen;
- 35 rustoorden met 3.335 rustoordbedden, 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen en 1 gebouw bestemd voor permanente huisvesting van personen met een mentale handicap;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekende dit (in reële waarde):

- 54 % huisvesting voor senioren;
- 33 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan:
 - 23 % gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen.
- 13 % hotels en andere gebouwen.

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

- 47 % in Brussel;

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- 36 % in Vlaanderen;
- en 17 % in Wallonië.

De bezettingsgraad¹ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 97,3 % op 31 december 2012, een zeer hoog niveau hoewel marginaal onder de records opgetekend tijdens het vorige boekjaar (97,8 % op 30 juni 2012).

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 80,8 % over de zes eerste maanden van het boekjaar. Dit is lager dan de bezettingsgraad gerealiseerd over de zes eerste maanden van het vorige boekjaar (84,3 %) en dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het hele boekjaar 2011/2012 (82,3 %). Deze situatie is het gevolg van een toegenomen seizoenseffect (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) dat al vermeld werd in de vorige publicaties, maar is tevens een gevolg van het feit dat Aedifica van de huidige conjunctuurvertraging gebruik maakt om gemeubelde appartementen te renoveren. Zo waren, tijdens het afgelopen semester, 24 van de 295 appartementen (8 % van de eenheden) niet beschikbaar voor verhuur wegens renovatie. De eerste indicaties voor het tweede semester van het boekjaar 2012/2013 wijzen op een normalisering van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementsgebouwen boven 80 %. Dit is licht hoger dan de vooruitzichten.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar, wat identiek is ten opzichte van die op 30 juni 2012. Volgens de « Belgian REIT Overview » (elke maand door Bank Degroof uitgegeven), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

5. Brutorendement per activiteitensector

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

Algemeen kan de lichte daling van het brutorendement ("yield compression") worden verklaard door het feit dat de waardering van de reële waarde van de gebouwen gunstiger was dan de evolutie van de contractuele huurgelden.

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen tijdens het eerste semester. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

| 31 december 2012 | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| (x1.000€) | Residentiële en gemengde gebouwen | Gebouwen met gemeubelde appartementen | Huisvesting voor senioren | Hotels en andere | Vastgoedbeleggingen in exploitatie | Projectontwikkelingen | Vastgoedbeleggingen |
| Reële waarde | 136.243 | 61.892 | 325.496 | 74.826 | 598.457 | 20.320 | 618.777 |
| Jaarlijkse contractuele huurgelden | 7.116 | 5.326 * | 19.282 | 4.828 | 36.552 | - | 36.552 |
| Brutorendement (%)** | 5,2% | 8,2% | 5,9% | 6,5% | 6,1% | - | - |
| 31 december 2011 | | | | | | | |
| (x1.000€) | Residentiële en gemengde gebouwen | Gebouwen met gemeubelde appartementen | Huisvesting voor senioren | Hotels en andere | Vastgoedbeleggingen in exploitatie | Projectontwikkelingen | Vastgoedbeleggingen |
| 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% | - | - |

* 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 exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen

In overeenstemming met de norm IAS 34 zijn de verkorte financiële overzichten op bladzijde 35 van dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit tussentijds jaarverslag worden de financiële overzichten in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.1. Geconsolideerde resultaten¹

| Resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €) | 31 december 2012 | 31 december 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Huurinkomsten | 18.037 | 16.728 |
| Met verhuur verbonden kosten | <u>-69</u> | <u>-28</u> |
| Nettohuurresultaat | 17.968 | 16.700 |
| Operationele kosten* | <u>-4.152</u> | <u>-4.041</u> |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille | 13.816 | 12.659 |
| <i>Exploitiemarge** %</i> | 77% | 76% |
| Financieel resultaat vóór IAS 39 | -5.597 | -5.467 |
| Belastingen | <u>-29</u> | <u>-19</u> |
| Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 | 8.190 | 7.173 |
| Noemer*** | 8.715.113 | 7.152.854 |
| Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€aandeel)² | 0,94 | 1,00 |
| Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 | 8.190 | 7.173 |
| IAS 40 impact **** | 9.926 | 6.139 |
| Impact IAS 40: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 54 | 0 |
| IAS 39 impact ***** | <u>-1.792</u> | <u>-6.699</u> |
| Nettoresultaat (aandeel van de groep) | 16.378 | 6.613 |
| Noemer (IAS 33) | 7.558.301 | 7.130.466 |
| Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €aandeel) | 2,17 | 0,93 |

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

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

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

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

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het 1^{ste} semester van het boekjaar 2012/2013 bedraagt 18,0 miljoen €. Dit is licht hoger dan de vooruitzichten in een bijzonder moeilijk economisch klimaat.

De geconsolideerde omzet van het semester stijgt (+8 %) in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. De tabel hieronder ventileert deze evolutie over de 4 segmenten:

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2012 tot 31 december 2012. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaats vonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

² De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel hierboven vermeld (gerekend op het aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar) is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. De berekening van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel op basis van de IAS 33 noemer (dwz op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop over het semester) is 1,08€ per aandeel (tegen 1,01€ per aandeel op 31 december 2011).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

| Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€) | 31 december 2012 | 31 december 2011 | Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille | Var. (%) |
|---|---------------------|---------------------|--|------------|
| Residentiële en gemengde gebouwen | 3,496 | 3,602 | -3% | -3% |
| Gebouwen met gemeubelde appartementen | 2,665 | 2,803 | -11% | -5% |
| Huisvesting voor senioren | 9,536 | 8,366 | +3% | +14% |
| Hotels en andere | 2,391 | 2,007 | -3% | +19% |
| Intersectoraal | <u>-51</u> | <u>-50</u> | | |
| Totaal | 18,037 | 16,728 | -1% | +8% |

Na aftrek van de met verhuur verbonden kosten bedraagt het **nettohuurresultaat** 18 miljoen € (+ 8 % ten opzichte van 31 december 2011).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 17,2 miljoen € (op 31 december 2011: 15,9 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 15,6 miljoen € (op 31 december 2011: 14,3 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge¹ van 86 % (op 30 december 2011: 86 %).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 1,8 miljoen € (op 31 december 2011: 1,7 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, is het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 9 % gestegen tot 13,8 miljoen € (hetgeen een **exploitatiemarge** van 77 % betekent, ten opzichte van 76 % op 31 december 2011). Dit resultaat is licht 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 3,3 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 2011: 5,4 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,0 % vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is lager ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het eerste semester van het boekjaar 2011/2012 (4,4 %) en is licht 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 5,6 miljoen € (op 31 december 2011: 5,5 miljoen €). Dit is licht lager dan de vooruitzichten.

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 29 k€, 31 december 2011: 19 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

¹ Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 8,2 miljoen € voor dit semester (31 december 2011: 7,2 miljoen €), hetzij 0,94 € per aandeel (31 december 2011: 1,00 € per aandeel), berekend op basis van het verwacht aantal dividendrechten op het einde van het boekjaar. De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is hoger dan de vooruitzichten.

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**¹, die in het resultaat opgenomen is, + 1,51 %, of + 8,9 miljoen € (30 december 2011: +5,6 miljoen €). Dit bevestigt de positieve tendens die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt. Een variatie in reële waarde van + 1,1 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (tegen +0,5 miljoen € voor dezelfde periode van het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een belangrijke stijging van 9,9 miljoen € over het semester (31 december 2011: 6,1 miljoen €). Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** vloeit voort uit de transactie beschreven in sectie 3.1.3. hierboven.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (« cash flow hedges ») genomen waarbij op lange termijn² 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 », opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 20,9 miljoen €) 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, opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 18,7 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen, maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt 39,6 miljoen € (ten bedrage van 39.646 k€ op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans geboekt en ten bedrage van 7 k€ op lijn I.E. van de activazijde van de geconsolideerde balans geboekt). Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (395 k€) bedraagt de IAS 39 impact op het eigen vermogen van het bevak 40.034 k€. Naargelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2012 en 31 december 2012 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (-1,8 miljoen €) ofwel

¹ Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2012 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 2012.

² 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 18 jaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (-2,8 miljoen €, zoals blijkt uit het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39) en niet-monetaire (dwz non cash) vertaling op een specifieke datum (31 december 2012) 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)** 16,4 miljoen € (31 december 2011: 6,6 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,17 € (31 december 2011: 0,93 €).

6.2. Geconsolideerde balans

| Geconsolideerde balans x 1.000€ | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|--|------------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen | 618.777 | 592.717 |
| Andere activa opgenomen in de schuldratio | 9.071 | 16.337 |
| Andere activa | 7 | 38 |
| Totaal activa | 627.855 | 609.092 |
| Eigen vermogen | | |
| Vóór IAS 39 impact | 405.495 | 303.023 |
| Impact IAS 39* | <u>-40.034</u> | <u>-35.447</u> |
| Eigen vermogen | 365.461 | 267.576 |
| Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio | 220.642 | 303.921 |
| Andere verplichtingen | <u>41.752</u> | <u>37.595</u> |
| Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen | 627.855 | 609.092 |
| <i>Schuldratio (%)</i> | 35,1% | 49,9% |

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 31 december 2012 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 99 % uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2012: 97 %) die gewaardeerd worden volgens de IAS 40¹ norm, en die een bedrag van 619 miljoen € (30 juni 2012: 593 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (31 december 2012: 598 miljoen €, 30 juni 2012: 583 miljoen €) stijgen ten bedrage van 15 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 5 miljoen € verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 3.1.2. hierboven) en voor 9 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (31 december 2012: 20 miljoen €, 30 juni 2012: 9 miljoen €) betreffen vooral de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties) (zie sectie 3.1.5. hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget, zoals in sectie 1.2. van het vastgoedverslag hieronder weergegeven.

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

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De « **andere activa opgenomen in de schuldratio** » vertegenwoordigen 1 % van het totaal van de balans (30 juni 2012: 3 %).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010 en december 2012. Het kapitaal bedraagt 254 miljoen € op 31 december 2012¹ (30 juni 2012: 184 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt :

- 405 miljoen € vóór IAS 39 impact, een stijging ten opzichte van 30 juni 2012 (303 miljoen €) dankzij de kapitaalverhoging van december 2012;
- of 365 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2012: 268 miljoen €).

Op 31 december 2012 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) opgenomen worden 221 miljoen € (30 juni 2012: 304 miljoen €), waarvan 212 miljoen € (30 juni 2012: 296 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de bevak. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 35,1 % op geconsolideerd niveau (30 juni 2012: 49,9 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65 % van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 187 miljoen € bij constante activa² en van 535 miljoen € bij variable activa³. Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 46 % kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60 % beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 156 miljoen € bij constante activa, 390 miljoen € bij variable activa en -42 %.

De **andere passiva** van 42 miljoen € (30 juni 2012: 38 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2012: 40 miljoen €, 30 juni 2012: 35 miljoen €).

6.3. 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 39⁴ en na uitbetaling van het dividend 2011/2012 in november 2012¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per

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

² dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille

³ dwz met groei van de vastgoedportefeuille

⁴ De IAS 39 impact van -4,05 € per aandeel op 31 december 2012 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 40 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is. De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten sinds 30 juni 2012 bedraagt -5 miljoen €, waarvan -3 miljoen € rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen en -2 miljoen € in de resultatenrekening.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,00 € op 31 december 2012 (40,38 € per aandeel op 30 juni 2012).

| Nettoactiva per aandeel (in €) | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|---|------------------|--------------|
| Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen | | |
| Nettoactiva na aftrek van het dividend, vóór IAS 39 | 41,00 | 40,38 |
| Dividend betaald in november 2012 | 0,00 | 1,85 |
| IAS 39 impact | -4,05 | -4,94 |
| Nettoactiva op basis van de reële waarde | 36,95 | 37,29 |
| Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) | 9.891.161 | 7.175.730 |

Om de netto-actiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met de beurskoers dient nog rekening gehouden te worden met de onthechting van coupon nr. 10 die op 16 november 2012 gebeurd is in het kader van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Rekening houdend met dit laatste element kan de netto-actiefwaarde per aandeel geraamd worden op 36,38 € met inbegrip van de IAS 39 impact en op 40,44 € vóór de IAS 39 impact.

| Aantal aandelen | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|--|------------------|--------------|
| Aantal aandelen in omloop* | 9.891.161 | 7.175.730 |
| Totaal aantal aandelen | 9.891.853 | 7.177.208 |
| Aantal beursgenoteerde aandelen | 9.874.985 | 7.090.915 |
| Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33) | 7.558.301 | 7.152.918 |
| Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar** | 8.715.113 | 7.153.096 |

* 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.

7. Vooruitzichten

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

In het huidige economische klimaat, dat recent nog verslechterd is, zijn de **voornaamste troeven** van Aedifica de volgende:

- De diversificatie van haar investeringen in haar vier strategische segmenten (residentiële en gemengde gebouwen, gebouwen met gemeubelde appartementen, huisvesting voor senioren en hotels) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de

¹ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 37,29 € per aandeel op 30 juni 2012 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2012 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,85 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel te kunnen vergelijken met die op 31 december 2012. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 13,3 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2012 (7.175.730). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr. 8 ten bedrage van 1,86 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

evolutie van de economische conjunctuur. Merk op dat de segmenten van de gemeubelde appartementen en van de hotels meer conjunctuurgevoelig zijn dan de andere marktsegmenten.

- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen (zowel in gemeubelde als in niet gemeubelde) bieden Aedifica een 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 projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 312 miljoen €, waarvan geen enkele kredietlijn nog vervalt gedurende het boekjaar 2012/2013. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een schuldgraad van 35,1 % op 31 december 2012 (ver onder het wettelijke maximum van 65 % dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60 % dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is), geniet Aedifica van een goede 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 waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die 31 december 2012 op ongeveer 134 miljoen € geschat worden, waarvan 23 miljoen € in principe het voorwerp zullen uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica) en nieuwe belangrijke investeringen uit te voeren.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van december 2012, blijven onveranderd: 1,78 € per aandeel, wat een bruto dividendrendement na kapitaalverhoging van ca. 4,20 %¹ vertegenwoordigt. Ter herinnering, het dividend voor het boekjaar 2012/2013 zal verdeeld worden over twee coupons (coupon nr. 10 die reeds onthecht is en die geschat wordt op 0,78 €, coupon nr. 11 die nog aan de aandelen gehecht is en die geschat wordt op 1,00 €).

¹ Ten opzichte van de theoretische prijs ex-inschrijvingsrecht en ex-dividendrecht prorata temporis 2012/2103.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Belgian REIT Overview” (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 5^{de} grootste Belgische vastgoedbevak op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (5^{de} plaats op 30 juni 2012). Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4^{de} plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 330 k€ over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2012: 4^{de} plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 230 k€).

Bovendien klimt Aedifica op tot de 14^{de} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (31 december 2006: 36^{ste}) gepubliceerd in het “Investors Directory 2013”, uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2013.

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012, en op pagina's 6 tot 15 van de verrichtingsnota met betrekking tot de kapitaalverhoging van december 2012 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2012/2013.

Ten slotte is Aedifica verheugd over de opheffing, eind december 2012, van de onzekerheid met betrekking tot de fiscale behandeling van de door residentiële vastgoedbevaks uitgekeerde dividenden die gedurende het gehele jaar 2012 duurde.

De programmawet van 27 december 2012 bepaalt inderdaad dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25 % bedraagt. Aedifica geniet evenwel van een vermindering van de roerende voorheffing tot 15% als vastgoedbevak die ten minste 60% van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn, in overeenstemming met de artikelen 171, 3^o quater en 269, 3^o van het wetboek Inkomstenbelastingen. Het begrip woning omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals appartementsgebouwen en rustoorden. Het percentage van 60% zal worden verhoogd tot 80% vanaf 1 januari 2015¹. Daarnaast kan de residentiële vastgoedbevak nu zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

10. 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

¹ Op 31 december 2012, bedraagt dit percentage voor Aedifica 79 %. Rekening houdend met de lopende ontwikkelingsprojecten zal de bevak de drempel van 80 % spoedig overschrijden.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

besluit). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2012/2013 werden er geen dergelijke transacties uitgevoerd of beslist, die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

11. Corporate governance

11.1. Vernieuwing van mandaten

Ter herinnering, op de gewone algemene vergadering van 26 oktober 2012 werd het bestuursmandaat tot en met oktober 2015 vernieuwd voor: de heer Stefaan Gielens als uitvoerend bestuurder, RE-INVEST NV, vertegenwoordigd door mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder en SERDISER Comm. VA, vertegenwoordigd door de heer Pierre Iserbyt, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

Opgemaakt te Brussel op 18 februari 2013.
De raad van bestuur.

19 februari 2013 – 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 continuummarkt van NYSE Euronext Brussels. Op 7 december 2012 heeft Aedifica met succes haar tweede¹ kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 99,8 miljoen € afgerond. De bevak heeft aldus 2.697.777 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 37,00 € per aandeel.

Op 31 december 2012 is Aedifica opgenomen in de Bel Real Estate met een gewicht van 6,30 % en in de Bel Mid Index² met een gewicht van 3,19 %.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2012 (44,00 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 7,3% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- premie van 19,1% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

De premies hierboven houden geen rekening met de onthechting van coupon nr. 10 in november 2012, die in november 2013 zal worden uitbetaald.

Tussen de datum van haar beursgang en 31 december 2012, heeft de beurskoers (na correctie voor het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010 en 7 december 2012) een stijging van 18,3 % gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe index³ respectievelijk met 11,5 % en 44,1 % gezakt zijn.

Op 14 februari 2013 had het aandeel Aedifica een slotkoers van 44,03 €, dat betekent een:

- premie van 7,4 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- premie van 19,2 % tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

De premies hierboven houden geen rekening met de onthechting van coupon nr. 10 in november 2012, die in november 2013 zal worden uitbetaald.

Tussen de datum van haar beursgang (na correctie voor het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010 en van 7 december 2012) en 14 februari 2013, heeft de

¹ Ter herinnering, op 15 oktober 2010, had Aedifica met succes haar eerste kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een bruto bedrag van 67 miljoen €. De bevak heeft aldus 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel.

² 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 50.000 € en de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

³ Bijkomende informatie over de EPRA Index is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

beurskoers een stijging van 18,4 % gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe index respectievelijk met 7,5 % en 44,8 % gezakt zijn over dezelfde periode.

| Aandeel Aedifica | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|--|------------------|--------------------|
| Slotkoers (in €) | 44,00 | 48,50 |
| Nettoactiefwaarde per aandeel vóór IAS 39 impact (in €) | | |
| Op basis van de reële waarde | 41,00 | 40,38 ⁴ |
| Premie (+) / (-) Discount vóór IAS 39 impact | | |
| Op basis van de reële waarde | 7,3% | 20,1% |
| Nettoactiefwaarde per aandeel na IAS 39 impact (in €) | | |
| Op basis van de reële waarde | 36,95 | 37,29 ⁵ |
| Premie (+) / (-) Discount na IAS 39 impact | | |
| Op basis van de reële waarde | 19,1% | 30,1% |
| Marktkapitalisatie (in €) | 434.499.340 | 343.909.378 |
| Free float ¹ | 88,17% | 88,17% |
| Totaal aantal genoteerde aandelen | 9.874.985 | 7.090.915 |
| Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel | 9.891.161 | 7.175.730 |
| Gemiddeld dagelijks volume (in aandelen) | 8.804 | 5.248 |
| Omloopsnelheid ² | 24,0% | 19,1% |
| Brutodividend per aandeel (in €) ³ | 1,78 | 1,86 |
| Brutorendement van het dividend ⁶ | 4,0% | 3,8% |

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

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

³ Zie sectie 7 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

⁴ Na aftrek van het dividend 2011/2012 betaald in november 2012.

⁵ Vóór aftrek van het dividend 2011/2012 betaald in november 2012.

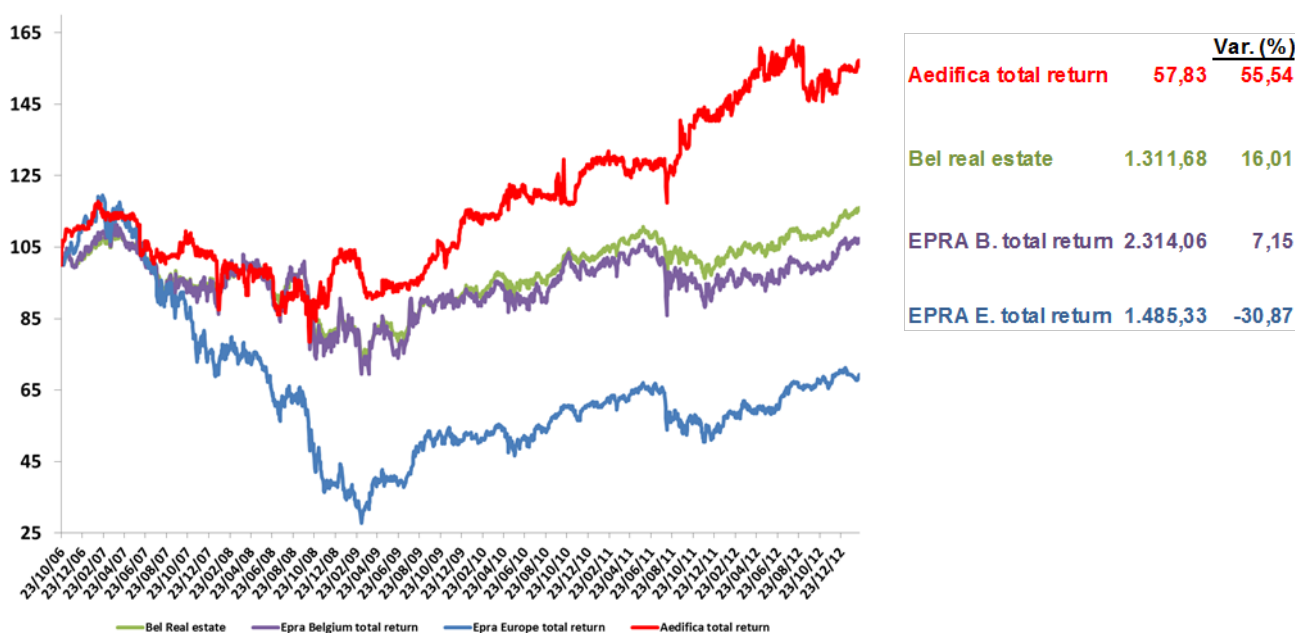
⁶ Brutodividend per aandeel, vóór roerende voorheffing van 15 % (in overeenstemming met de huidige fiscale wetgeving), gedeeld door de slotkoers.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

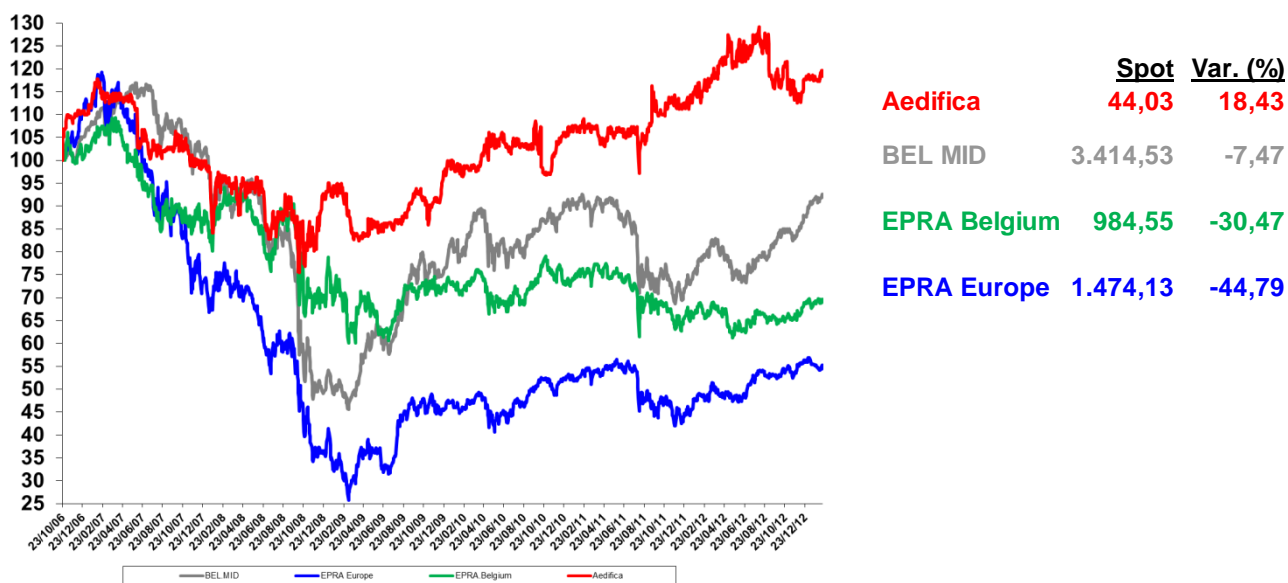
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De beurskoers en de volumes stemmen overeen met de periode tussen de datum van de beursgang en 14 februari 2013.

Total return van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Aandeelhouderschap

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

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

Het totaal aantal aandelen (met inbegrip van de eigen aandelen) bedraagt 9.891.853.

4. Agenda van de aandeelhouder

| Financiële Kalender | |
|--|------------|
| Tussentijdse verklaring | 14/05/2013 |
| Jaarlijks persbericht 30.06.2013 | 3/09/2013 |
| Jaarlijks financieel verslag 2012/2013 | 13/09/2013 |
| Gewone algemene vergadering 2013 | 25/10/2013 |
| Dividend - ex-date | 30/10/2013 |
| Dividend - Betaling van coupon | 4/11/2013 |
| Tussentijdse verklaring | 12/11/2013 |
| Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2013 | 02/2014 |

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

III. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen¹

| Residentiële of gemengde gebouwen | Totale oppervlakte (m ²) | Residentiële oppervlakte (m ²) | Aantal residentiële eenheden | % Bezettingsgraad | Contract. Huurgelden | Contract. huurgelden + GHW op leegstand | Geschatte huurwaarde (GHW) |
|---|--------------------------------------|--|------------------------------|-------------------|----------------------|---|----------------------------|
| | (1) | | | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 1 Tervuren 13 A/B | 4.628 | 621 | 3 | 67,0% | 394.367 | 588.742 | 636.878 |
| 2 Zavel | 4.655 | 3.342 | 30 | 93,4% | 908.951 | 973.363 | 920.898 |
| 3 Complex Laken - Nieuwbrug | 5.720 | 4.637 | 42 | 84,9% | 543.058 | 639.638 | 636.407 |
| 4 De Goede 24-28 | 1.666 | 1.666 | 15 | 98,7% | 176.501 | 178.901 | 189.263 |
| 5 Lombard 32 | 1.431 | 1.095 | 13 | 91,3% | 183.920 | 201.380 | 175.604 |
| 6 Complex Louiza 331-333 | 4.871 | 1.509 | 9 | 98,4% | 634.700 | 644.700 | 659.600 |
| 7 Zaterdagplein 6-10 | 3.769 | 2.365 | 24 | 99,0% | 322.255 | 325.555 | 303.695 |
| 8 Broqueville 8 | 638 | 638 | 6 | 75,1% | 47.947 | 63.804 | 70.308 |
| 9 Batavieren 71 | 552 | 312 | 3 | 60,0% | 36.021 | 60.021 | 59.100 |
| 10 Tervuren 103 | 881 | 410 | 6 | 100,0% | 121.815 | 121.815 | 115.715 |
| 11 Louis Hap 128 | 688 | 688 | 7 | 98,0% | 88.945 | 90.745 | 75.648 |
| 12 Hoogstraat | 2.630 | 1.380 | 20 | 78,7% | 194.076 | 246.578 | 308.070 |
| 13 Residentie Palace | 6.388 | 6.189 | 57 | 85,2% | 550.900 | 646.600 | 686.200 |
| 14 Churchill 158 | 2.210 | 1.955 | 22 | 89,0% | 235.560 | 264.735 | 266.140 |
| 15 Oudergem 237-239-241-266-273 | 1.739 | 1.739 | 22 | 84,8% | 169.824 | 200.282 | 184.278 |
| 16 Edison | 2.029 | 758 | 7 | 87,7% | 109.559 | 124.919 | 141.088 |
| 17 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire | 2.795 | 1.518 | 21 | 93,2% | 252.438 | 270.978 | 280.910 |
| 18 Ionesco | 930 | 930 | 10 | 97,4% | 94.411 | 96.931 | 102.280 |
| 19 Musset | 562 | 472 | 6 | 100,0% | 50.754 | 50.754 | 50.200 |
| 20 Giono & Hugo | 1.412 | 1.412 | 15 | 92,7% | 120.283 | 129.823 | 142.830 |
| 21 Antares | 439 | 439 | 7 | 100,0% | 40.601 | 40.601 | 39.323 |
| 22 Ring | 11.381 | 7.227 | 88 | 100,0% | 898.900 | 898.900 | 813.200 |
| 23 Residentie Gauguin et Manet | 2.885 | 2.885 | 35 | 78,4% | 252.507 | 321.999 | 306.825 |
| 24 Residentie de Gerlache | 6.794 | 6.174 | 75 | 84,9% | 687.756 | 810.506 | 815.465 |
| Totaal van de sector "Residentiële en gemengde gebouwen" | 71.693 | 50.361 | 543 | 89,0% | 7.116.049 | 7.992.270 | 7.979.925 |

¹ In het belang van de aandeelhouder worden er geen waarden per gebouw bekend gemaakt. De adressen van de gebouwen zijn beschikbaar in het jaarlijks financieel verslag 2011/2012. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2012 zijn vermeld in de respectievelijke persberichten.

Het gebouw van het rustoord « Résidence Les Cheveux d'Argent » wordt gehouden door de dochteronderneming Immo Cheveux d'Argent NV. Alle andere gebouwen zijn eigendom van Aedifica NV.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

| Gebouwen met gemeubelde appartementen | Totale oppervlakte (m ²) | Residentiële oppervlakte (m ²) | Aantal residentiële eenheden | % Bezettingsgraad | Contract. Huurgelden | Contract. huurgelden + GHW op leegstand | Geschatte huurwaarde (GHW) |
|---|--------------------------------------|--|------------------------------|-------------------|----------------------|---|-------------------------------|
| | (1) | | | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 25 Complex Opperstraat | 11.847 | 11.354 | 116 | 78,4% | 2.324.720 | 2.324.720 | 1.382.083 ⁶ |
| 26 Louiza 131 | 1.110 | 694 | 9 | 82,4% | 216.810 | 216.810 | 161.400 ⁶ |
| 27 Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137) | 1.978 | 1.930 | 31 | 90,6% | 598.616 | 598.616 | 339.600 ⁶ |
| 28 Louiza 271 | 1.043 | 958 | 14 | 69,1% | 193.864 | 193.864 | 144.500 ⁶ |
| 29 Dal 48 | 623 | 623 | 6 | 77,4% | 115.472 | 115.472 | 87.300 ⁶ |
| 30 Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11) | 1.567 | 1.567 | 16 | 80,3% | 351.174 | 351.174 | 258.500 ⁶ |
| 31 Freesias | 3.635 | 3.138 | 37 | 71,2% | 392.378 | 392.378 | 354.000 ⁶ |
| 32 Heliotropen | 1.493 | 1.223 | 25 | 87,2% | 260.086 | 260.086 | 171.700 ⁶ |
| 33 Livorno 20-22 | 1.326 | 1.326 | 12 | 84,8% | 311.184 | 311.184 | 183.800 ⁶ |
| 34 Livorno 14 | 324 | 324 | 6 | 87,5% | 54.800 | 54.800 | 33.400 ⁶ |
| 35 Residentie Chamaris | 1.838 | 1.702 | 23 | 91,9% | 506.440 | 506.440 | 355.290 ⁶ |
| Totaal van de sector | 26.784 | 24.839 | 295 | 80,8% | 5.325.544 | 5.325.544 | 3.471.573 ⁶ |
| "Gebouwen met gemeubelde appartementen" | | | | | | | |

| Huisvesting voor senioren | Totale oppervlakte (m ²) | Residentiële oppervlakte (m ²) | Aantal residentiële eenheden | % Bezettingsgraad | Contract. Huurgelden | Contract. huurgelden + GHW op leegstand | Geschatte huurwaarde (GHW) |
|------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|-------------------|----------------------|---|----------------------------|
| | (1) | | | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 36 Château Chenois | 6.354 | 6.354 | 113 | 100,0% | 843.900 | 843.900 | 1.041.200 |
| 37 New Philip | 3.914 | 3.914 | 111 | 100,0% | 462.000 | 462.000 | 549.300 |
| 38 Jardins de Provence | 2.280 | 2.280 | 72 | 100,0% | 379.300 | 379.300 | 371.000 |
| 39 Bel Air | 5.350 | 5.350 | 161 | 100,0% | 674.000 | 674.000 | 738.500 |
| 40 Residentie Grange des Champs | 3.396 | 3.396 | 75 | 100,0% | 398.800 | 398.800 | 476.000 |
| 41 Residentie Augustijn | 4.832 | 4.832 | 95 | 100,0% | 501.500 | 501.500 | 504.800 |
| 42 Ennea | 1.848 | 1.848 | 41 | 100,0% | 184.500 | 184.500 | 171.000 |
| 43 Kasteelhof | 3.500 | 3.500 | 82 | 100,0% | 333.700 | 333.700 | 467.400 |
| 44 Wielant | 4.834 | 4.834 | 103 | 100,0% | 512.600 | 512.600 | 571.400 |
| 45 Residentie Parc Palace | 6.719 | 6.719 | 180 | 100,0% | 1.193.400 | 1.193.400 | 1.248.200 |
| 46 Residentie Service | 8.716 | 8.716 | 200 | 100,0% | 1.227.500 | 1.227.500 | 979.900 |
| 47 Résidence du Golf | 6.424 | 6.424 | 202 | 100,0% | 746.000 | 746.000 | 1.080.000 |
| 48 Residentie Boneput | 2.993 | 2.993 | 78 | 100,0% | 432.500 | 432.500 | 493.300 |
| 49 Residentie Aux Deux Parcs | 1.423 | 1.423 | 53 | 100,0% | 218.900 | 218.900 | 268.900 |
| 50 Residentie L'Air du Temps | 2.763 | 2.763 | 88 | 100,0% | 431.900 | 431.900 | 477.000 |
| 51 Au Bon Vieux Temps | 1.268 | 1.268 | 43 | 100,0% | 193.300 | 193.300 | 172.300 |
| 52 Op Haanven | 4.675 | 4.675 | 90 | 100,0% | 394.600 | 394.600 | 425.100 |
| 53 Residentie Exclusiv | 4.253 | 4.253 | 104 | 100,0% | 675.100 | 675.100 | 634.400 |
| 54 Seniorie Mélopée | 2.967 | 2.967 | 70 | 100,0% | 470.100 | 470.100 | 378.100 |
| 55 La Boule de Cristal | 1.290 | 1.290 | 41 eenheden | 100,0% | 90.000 | 90.000 | 155.000 |
| 56 Les Charmes en Famenne | 3.165 | 3.165 | 96 | 100,0% | 284.700 | 284.700 | 317.700 |
| 57 Seniorerie La Pairelle | 5.971 | 5.971 | 51 | 100,0% | 576.700 | 576.700 | 668.000 |
| 58 Residentie Gaerveld | 1.504 | 1.504 | 20 eenheden | 100,0% | 161.100 | 161.100 | 160.000 |
| 59 Résidence du Plateau | 8.069 | 8.069 | 143 | 100,0% | 1.210.100 | 1.210.100 | 1.159.800 |
| 60 Seniorie de Maretak | 5.684 | 5.684 | 122 | 100,0% | 503.900 | 503.900 | 671.000 |
| 61 De Edelweis | 5.114 | 5.114 | 95 | 100,0% | 542.200 | 542.200 | 833.900 |
| 62 Bois de la Pierre | 2.272 | 2.272 | 65 | 100,0% | 422.700 | 422.700 | 403.700 |
| 63 Buitenhof | 4.386 | 4.386 | 80 | 100,0% | 528.200 | 528.200 | 615.000 |
| 64 Klein Veldeken | 3.363 | 3.363 | 41 eenheden | 100,0% | 386.200 | 386.200 | 687.300 |
| 65 Koning Albert I | 3.366 | 3.366 | 66 | 100,0% | 184.100 | 184.100 | 886.800 |
| 66 Eyckenborch | 5.457 | 5.457 | 78 | 100,0% | 422.900 | 422.900 | 830.800 |
| 67 Rietdijk | 2.155 | 2.155 | 59 | 100,0% | 320.300 | 320.300 | 330.400 |
| 68 Marie-Louise | 1.959 | 1.959 | 60 | 100,0% | 124.100 | 124.100 | 300.000 |
| 69 Gaerveld | 6.994 | 6.994 | 115 | 100,0% | 751.500 | 751.500 | 755.000 |
| 70 Larenschhof | 5.464 | 5.464 | 88 | 100,0% | 828.900 | 828.900 | 721.900 |
| 71 Ter Venne | 6.634 | 6.634 | 100 | 100,0% | 945.800 | 945.800 | 983.500 |
| 72 Pont d'Amour | 4.364 | 4.364 | 76 | 100,0% | 487.100 | 487.100 | 362.300 |
| 73 Résidence Les Cheveux d'Argent | 4.177 | 4.177 | 80 | 100,0% | 237.800 | 237.800 | 317.200 |
| Totaal van de sector | 159.897 | 159.897 | 3.335 bedden | 100,0% | 19.281.900 | 19.281.900 | 22.207.100 |
| "Huisvesting voor senioren" | | | en 102 eenheden | | | | |

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

| Hotels en andere | Totale oppervlakte (m ²) | Residentiële oppervlakte (m ²) | Aantal residentiële eenheden | % Bezettingsgraad | Contract. Huurgelden | Contract. huurgelden + GHW op leegstand | Geschatte huurwaarde (GHW) |
|--|--------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|----------------------|---|--------------------------------|
| | (1) | | | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 74 Hotel Martin's Brugge | 11.369 | 0 | 0 | 100,0% | 1.600.000 | 1.600.000 | 1.171.460 |
| 75 Koning 35 | 1.813 | 0 | 0 | 100,0% | 184.515 | 184.515 | 174.405 |
| 76 Martin's Klooster | 6.935 | 0 | 0 | 100,0% | 1.370.277 | 1.370.277 | 1.141.080 |
| 77 Bara 124-127 | 1.539 | 0 | 0 | 100,0% | 46.680 | 46.680 | 63.113 |
| 78 Corbais 18 | 292 | 292 | 1 | 100,0% | 25.600 | 25.600 | 12.000 |
| 79 Carbon | 5.715 | 0 | 0 | 100,0% | 520.000 | 520.000 | 550.800 |
| 80 Eburon | 4.016 | 0 | 0 | 100,0% | 388.800 | 388.800 | 452.000 |
| 81 Ecu | 1.960 | 0 | 0 | 100,0% | 213.000 | 213.000 | 226.300 |
| 82 Eurotel | 4.779 | 0 | 0 | 100,0% | 356.400 | 356.400 | 368.000 |
| 83 Villa Bois de la Pierre | 320 | 160 | 4 | 100,0% | 30.300 | 30.300 | 32.400 |
| 84 Duysburgh | 470 | 470 | 5 | 100,0% | 62.000 | 62.000 | 39.700 |
| 85 Résidence du Lac | 0 | 0 | 0 | 100,0% | 30.700 | 30.700 | 30.700 |
| Totaal van de sector "Hotels en andere" | 39.208 | 922 | 10 | 100,0% | 4.828.272 | 4.828.272 | 4.261.958 |
| TOTAAL van de investeringsgebouwen | 297.581 | 236.019 | 950 eenheden en 3.335 bedden | n.a. | 36.551.765 | 37.427.986 | 37.920.556 ⁶ |

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

2 Zie lexicon in jaarlijks financieel verslag 2011/2012. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentiële- en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

3 Zie Lexicon in jaarlijks financieel verslag 2011/2012. 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 2011/2012. 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.

19 februari 2013 – 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 op 31 december 2012 | Nog uit te voeren | Datum oplevering | Commentaren |
|---|--------------------|------------------------|--|----------------------|------------------|--|
| I. Lopende projecten | | | | | | |
| Seniorerie La Pairelle Fase II | Wépion | 2,2 | 0,8 | 1,4 | 2012/2013 | Renovatie en uitbreiding van het rusthuis. |
| Residentie Sporenpark | Beringen | 17,4 | 1,9 | 15,5 | 2014/2015 | Bouw van een nieuw rusthuis. |
| Residentie Palace - parkings | Brussel | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 2014/2015 | Acquisitie van 6 te bouwen parkings |
| Edelweis | Begijnendijk | 2,9 | 0,8 | 2,1 | 2013/2014 | Uitbreiding van het rusthuis. |
| Hoogstraat | Brussel | 1,4 | 0,0 | 1,4 | 2013/2014 | Renovatie van een residentieel gebouw van 20 appartementen en van een handelsruimte. |
| Wemmel Zijp | Wemmel | 19,8 | 7,4 | 12,4 | 2013/2014 | Bouw van een nieuw rustoord. |
| Koning Albert I | Dilbeek | 11,3 | 4,0 | 7,3 | 2013/2014 | Renovatie en uitbreiding van het rusthuis. |
| Eyckenborch | Gooik | 8,7 | 1,0 | 7,7 | 2013/2014 | Uitbreiding van het rustoord. |
| II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden | | | | | | |
| Tervuren | Tervuren | 24,0 | 0,0 | 24,0 | 2014/2015 | Bouw van een nieuw rusthuis. |
| Eburon | Tongeren | 0,9 | 0,0 | 0,9 | 2013/2014 | Uitbreiding van het hotel en renovatie van de bestaande rondbogen. |
| Résidence du Lac | Brussel | 3,5 | 0,0 | 3,5 | 2015/2016 | Bouw van een appartementsgebouw. |
| Au Bon Vieux Temps | Mont-Saint-Guibert | 6,6 | 0,2 | 6,4 | 2013/2014 | Bouw van een nieuw rusthuis. |
| Klein Veldeken | Asse | 6,1 | 0,0 | 6,1 | 2013/2014 | Uitbreiding van een serviceflatgebouw. |
| Marie-Louise | Wemmel | 3,3 | 0,0 | 3,3 | 2014/2015 | Renovatie en omvorming van het rustoord. |
| Residentie Aux Deux Parcs | Jette | 0,7 | 0,0 | 0,7 | 2012/2013 | Uitbreiding van het rustoord. |
| Résidence Les Cheveux d'Argent | Spa | 3,0 | 0,0 | 3,0 | 2014/2015 | Uitbreiding van het rustoord. |
| Larenschhof | Laarne | 7,4 | 0,0 | 7,4 | 2013/2014 | Uitbreiding van het rustoord en bouw van een nieuw serviceflatgebouw. |
| III. Grondreserves | | | | | | |
| Terrein Bois de la Pierre | Wave | 1,8 | 1,8 | 0,0 | - | Grondreserve. |
| Platanen | Brussel | 0,2 | 0,2 | 0,0 | - | Grondreserve. |
| IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden | | | | | | |
| 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 |
| Totaal | | 152,4 | 18,2 | 134,2 | | |
| Geactiveerde studiekosten | | - | 0,6 | - | | |
| Variatie van de reële waarde | | - | 1,4 | - | | |
| Afrondingen | | - | 0,1 | - | | |
| Bedrag op de balans | | | 20,3 | | | |

95 % van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale toekomstige investeringsbudget van 134 miljoen € zal in speciën 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 2011/2012).

19 februari 2013 – 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 2012 | 30 juni 2012 |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
| Residentiële en gemengde gebouwen | 23% | 23% |
| Gebouwen met gemeubelde appartementen | 10% | 10% |
| Huisvesting voor senioren | 54% | 54% |
| Hotels en andere | 13% | 13% |

2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

| Geografische verdeling | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|------------------------|------------------|--------------|
| Brussel | 47% | 47% |
| Vlaanderen | 36% | 36% |
| Wallonië | 17% | 17% |

2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

| Verdeling per gebouw (reële waarde) | 31 december 2012 |
|-------------------------------------|------------------|
| Complex Opperstraat (gemeubeld) | 4% |
| Hotel Martin's Brugge (hotel) | 4% |
| Martin's Klooster (hotel) | 4% |
| Residentie Service (senior) | 3% |
| Residentie du Plateau (senior) | 3% |
| Residentie Parc Palace (senior) | 3% |
| Zavel (niet gemeubeld) | 3% |
| Gebouwen < 3% | 75% |

2.4. Aantal gebouwen per sector

| Aantal gebouwen | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
| Residentiële en gemengde gebouwen | 45 | 45 |
| Gebouwen met gemeubelde appartementen | 30 | 30 |
| Huisvesting voor senioren | 38 | 37 |
| Hotels en andere | 12 | 11 |
| Totaal | 125 | 123 |

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

| Duur van de huurcontracten (reële waarde) | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|---|------------------|--------------|
| Triple net huurovereenkomsten | 68% | 68% |
| 0 - 10 jaar | 15% | 15% |
| > 10 jaar | 17% | 17% |

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

| Initiële duur van de huurovereenkomsten (reële waarde) | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|--|------------------|--------------|
| < 15 jaar | 32% | 32% |
| 15 jaar | 1% | 2% |
| ≥ 27 jaar | 67% | 66% |

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 18 jaar.

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

| Verdeling per activiteitensector | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
| Residentiële en gemengde gebouwen | 19% | 20% |
| Gebouwen met gemeubelde appartementen | 15% | 15% |
| Huisvesting voor senioren | 53% | 52% |
| Hotels en andere | 13% | 13% |
| Totaal | 100% | 100% |

2.8. Verdeling van de contractuele huurgelden per groep van exploitant

| | 31 december 2012 |
|--|------------------|
| Orpea | 18% |
| SLG | 18% |
| Armonea | 11% |
| Soprim@ | 4% |
| Andere huisvesting voor senioren | 2% |
| Subtotaal huisvesting voor senioren | 53% |
| Martin's Hotels | 8% |
| Different Hotel Group | 4% |
| Subtotaal hotels | 12% |
| Andere types huurders | 35% |
| TOTAAL | 100% |

2.9. Brutorendement per sector ¹ (in functie van de reële waarde)

| Rendement | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
| Residentiële en gemengde gebouwen | 5,2% | 5,4% |
| Gebouwen met gemeubelde appartementen | 8,2% | 8,8% |
| Huisvesting voor senioren | 5,9% | 6,0% |
| Hotels en andere | 6,5% | 6,5% |
| Gemiddeld | 6,1% | 6,2% |

¹ Het brutorendement wordt als volgt berekend:

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

- Voor de gemeubelde appartementen: (Omzetcijfer op 31 december 2012 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill+ meubelen).

2.10. Bezettingsgraad¹

2.10.1. Gebouwen met gemeubelde appartementen

| Bezettingsgraad (Gebouwen met gemeubelde appartementen) | |
|---|-------|
| Dec 2011 | 84,3% |
| Dec 2012 | 80,8% |

2.10.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

| Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen) | |
|--|-------|
| Dec 2011 | 97,9% |
| Juni 2012 | 97,8% |
| Dec 2012 | 97,3% |

3. De vastgoedmarkt

3.1. De residentiële markt²

Op de secundaire markt, dit zijn de eigendommen verkocht onder registratierechten, lijkt aan het herstel van de activiteit op de markt van de eengezinswoningen een einde gekomen. In 2012 worden omtrent 80.000 eenheden verkocht, een daling met 7% t.o.v. 2011.

De appartementenmarkt kende een absolute piek in het vierde trimester van 2010 met 14.120 verkochte eenheden, wat het jaarcijfer toen optilde tot een record met 44.500 verkopen. In 2011 en 2012 blijft de activiteit hoog met telkens nagenoeg 42.500 verkopen of ruim 13 % meer dan het gemiddelde aantal in de periode 2006-2009.

Na een kortstondig herstel van het aantal verkopen van bouwgronden in 2010, brokkelt de activiteit terug af tot een nieuw historisch dieptepunt: 16.600 transacties in 2012.

Deze aanhoudende malaise op de bouwgrondenmarkt blijft dan ook niet zonder gevolgen op de nieuwbouwmarkt: met 41.160 effectieve bouwstarts (19.620 eengezinswoningen en 21.540 appartementen) in 2012 kennen we net zoals in 2011 een terugval van deze markt met één vijfde t.o.v. het jaargemiddelde voor de periode 2006-2010. Qua aantal bouwvergunningen is de evolutie iets positiever en sluiten de cijfers voor 2012 terug aan bij 2010. Op te merken valt dat er een groeiende kloof ontstaat tussen het aantal toegekende bouwvergunningen en het aantal effectief begonnen gebouwen. Dit wijst er op dat toegekende bouwvergunningen niet altijd of met vertraging worden omgezet in effectieve bouwstarts.

¹ 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.

² Op 14 januari 2013 opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De prijzen voor eengezinswoningen bleven in het 1e semester 2012 stagneren op het niveau van het 2^{de} semester 2011. In het 3^{de} trimester 2012 veren de prijzen terug op met 2 %. Op de markt van de kleine en middelgrote woonhuizen is dit zelfs + 2,8 %. Grotere woonhuizen blijven daarentegen op het niveau van einde 2010 hangen. Globaal genomen zijn de prijzen voor woonhuizen de afgelopen vijf jaar met 15 % toegenomen. Hierbij doet de sterkste stijging zich voor in het Vlaams Gewest: +17 %. In het Waals en Brussels Gewest is dit respectievelijk +13 % en +7 %.

Na een zwak eerste semester kenden de prijzen voor appartementen in 2011 een herstel tijdens het tweede semester (+1,7 % op jaarbasis). Het hoger prijspeil van einde 2011 wordt in 2012 nog licht verbeterd (+1,4 %). Over vijf jaar beschouwd bedraagt de toename 20 %. De prijzen voor bouwgronden registreren in 2012 een toename met 2,4 % en in de afgelopen vijf jaar zelfs met 30 %.

Globaal kunnen we dus stellen dat de prijzen op de residentiële markt zoals in 2011 ook in 2012 nog amper de gezondheidsindex (+2,16 %) volgen, terwijl in vorige jaren de toename van de koopkracht en de daling van de rentevoeten voor een bijkomende impuls zorgden. De tendens bij de financiële instellingen om zowel de verhouding lening t.o.v. de aankoopprijs als de ontleningstermijn terug te schroeven heeft een duidelijke weerslag op de markt. De hogere levensverwachting van ouders en grootouders betekent voor vele jongeren een bijkomende rem om over voldoende eigen middelen te beschikken. Bij een lening ten belope van 80 % van de aankoopprijs en rekening houdend met de vigerende registratierechten dienen zij over een eigen kapitaal te beschikken ten belope van omtrent één derde van de aankoopprijs. Voor de komende jaren kunnen we verwachten dat de eerste aankoop van een woonst zal beberuen met een meer beperkt budget en dat velen zullen geneigd zijn om langer te huren. Dit zal een bijkomende druk teweegbrengen op de huurmarkt, zij het vanwege gezinnen met een beter financiële draagkracht.

3.2. De markt van de gemeubelde appartementen

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

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

De markt van businessflats in België wordt dan ook 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.

Tegelijkertijd hebben de voornaamste operatoren op de markt zich sterk geprofessionaliseerd op het vlak van een betere dienstverlening aan een "business"-cliënteel, dat zij op deze wijze aan zich

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

wensen te binden. De professionalisering van deze sector komt overigens ook in andere steden, zoals Antwerpen, tot uiting, onder andere via de oprichting van een nieuwe belangenorganisatie van eigenaars van “businessflats” in België (Vereniging van Businessflatuitbaters of VBF VZW; www.businessflats.org).

De 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. Onder invloed van de Euro-crisis heeft de sector in 2012 dan weer een neerwaartse druk op de bezettingsgraden en tarieven opgetekend. Algemeen lijkt het erop dat de sector sedert 2008 volatieler geworden is en door sneller opeenvolgende dalende en stijgende trends wordt gekenmerkt.

De activiteit van de verhuring van gemeubelde appartementen onderscheidt zich wel duidelijk van de hotelactiviteit. Hoofdzakelijk van deze activiteit is de verhuring van een appartement. De appartementen zijn gemeubeld en uitgerust met de gebruikelijke uitrusting die de onmiddellijke bewoning ervan mogelijk maakt (zonder dat de huurder zelf een inboedel moet aanschaffen). De diensten die naast de eigenlijke verhuring worden aangeboden zijn zeer beperkt: doorgaans betreft het enkel de wekelijkse reiniging van het appartement.

In het Vlaamse Gewest is deze activiteit voorwerp van een wettelijke reglementering in het kader van het Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies.

3.3. De markt van de huisvesting voor senioren¹

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 prijsevolutie van het vastgoed brengt 2012 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 2012 over 134.915 bedden voor bejaarden, een stijging met 1.533 bedden of 1,2 % in één jaar. Ze zijn quasi gelijk verdeeld over rustoorden (ROB²) enerzijds en rust-en verzorgingstehuizen (RVT³) anderzijds en worden voor telkens omtrent één derde geëxploiteerd door private groepen, VZW's en OCMW.

¹ Op 15 januari 2013 opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

² Rustoord voor bejaarden.

³ Rust-en verzorgingstehuis.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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.

3.4. De markt van de hotels¹

De Belgische hotelmarkt kent een verdere professionalisering waarbij het aantal kleinere hotels, vaak zonder classificatie, verder afneemt. Daar tegenover staat een toename van het aantal hotels van ketenbedrijven. Het aantal hotels blijft hierdoor min of meer stabiel doch het globaal aantal kamers neemt verder toe net als het aantal kamers per hotel. De 3* en 4* hotels vertegenwoordigen ongeveer 60 % van de hotels met een classificatie. Naar aantal hotels neemt Vlaanderen ruim 60 % van de markt in. Het aantal Brusselse hotels mag dan wel veel beperkter zijn (± 8 %), door hun grootte vertegenwoordigen zij ongeveer 25 % van de Belgische hotelcapaciteit.

Het aantal kamers in aanbouw in Europa bedroeg in November ongeveer 53.000. Het hotelaanbod in België zal ook in 2013 verder toenemen waarbij de nadruk op Brussel ligt. Zo komen er in de regio Brussel 588 extra kamers op de markt in drie hotels (Tanglia Hotel (ex Sodehotel Woluwe), Pullman Hotel aan het Zuidstation en een hotel van de Meininger groep (ex Belle-Vue site)).

De plannen voor een nieuw 4* hotel met 44 kamers in het historische Tafelrond gebouw op de Grote Markt in Leuven worden intussen concreter. De bouwvergunning voor de renovatie werd toegekend. Voor de mogelijke verbouwing van de voormalige Weyler Kazerne in Brugge naar een hotel zou momenteel een subsidiedossier worden voorbereid. In beide gevallen zal de mogelijke realisatie en opening hoe dan ook nog enkele jaren op zich laten wachten.

De eerste 8 maanden van 2012 bleef het aantal overnachtingen in België ten opzicht van 2011 nagenoeg stabiel. Vlaanderen en Wallonië kenden een minieme terugval terwijl Brussel lichtjes vooruit ging. Het kleinere aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen werd in Vlaanderen en Wallonië bijna volledig gecompenseerd door een stijging van het binnenlandse toerisme. Deze vlakke evolutie verbergt evenwel een aantal ruimere schommelingen. De kunststeden blijven het opvallend goed doen terwijl de kust er, mede door het slechte weer sterk op achteruit ging (-5 %). De groei in Brugge is beperkt. De kleine terugval van de buitenlandse toeristen wordt er meer dan gecompenseerd door een toename van het aantal overnachtingen van Belgen. In Leuven is er een heel sterke stijging met ruim 16 % zowel door een toename van de binnenlandse als de buitenlandse verblijftoeristen.

| Evolutie aantal overnachtingen in hotels | Eerste 8 maand 2011 | Eerste 8 maand 2012 | |
|--|---------------------|---------------------|---------|
| Brugge | 1.135.159 | 1.148.477 | +1,2 % |
| Leuven | 186.814 | 217.261 | +16,3 % |

¹ Op 10 januari 2013 opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van de Crombrugge & Partners NV. Bronnen: Toerisme Vlaanderen, Fgov, MKG Hospitality, HVS, Hortwath HTL.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De globale stagnatie van het aantal overnachtingen wordt ook bevestigd wanneer wordt gekeken naar de prestatie van de hotels. (periode januari 2012- november 2012). Het segment van de 2* en 3* hotels kent zowel op het gebied van de bezettingsgraad als van de gemiddelde prijzen en RevPAR (Revenu per Available Room) een lichte terugval.

In het 4* segment is er een lichte stijging van de bezettingsgraad doch een lichte daling van de gemiddelde prijzen en de RevPAR. In de huidige economische context kan dit nog beschouwd worden als een bevredigend resultaat.

Het sentiment op de hotelmarkt is in de loop van 2012 verder gedaald. De weinig inspirerende resultaten van het eerste semester zijn hier niet vreemd aan. Uit rondvraag bij de hoteluitbaters in juli bleek immers dat de resultaten op gebied van inkomsten in het eerste semester van 2012 door meer dan 50 % van de respondenten werd beschouwd als zwakker dan verwacht. Ook de verwachtingen voor de tweede helft van 2012 lagen beduidend onder deze van de tweede helft van 2011. Op basis van de laatst beschikbare cijfers voor 2012 blijkt deze eerder negatieve inschatting inderdaad uit te komen.

De moeilijke economische situatie en de verstremming van de kredietverlening door de banken heeft ook gevolgen voor het investeringsvolume binnen de hotelsector. Hoewel er in de belangrijke Europese hotelmarkten bijna 50 hotel transacties plaatsvonden tijdens de eerste 8 maanden van 2012 is er een duidelijke achteruitgang ten opzichte van 2011. Zo bleef het investeringsvolumen beperkt tot om en bij de 4 miljard euro.

4. Verslag van de vastgoeddeskundigen¹

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 31 december 2012 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

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 618.777.299 € op 31 december 2012, waarvan 598.456.600 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 36.551.765 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,11%¹ 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 37.427.986 € bedragen, wat overeenstemt een initieel huurrendement van 6,25%² in vergelijking met de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

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

- De reële waarde of *fair value* wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cash flow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.
- De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien er in grote mate "fiscale engineering" wordt toegepast onder verschillende vormen (volkomen wettelijk trouwens), de impact van de transactiekosten op grote investeringsgebouwen waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5 % aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder deze drempel van 2,5 miljoen euro bevinden, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de "waarde kosten koper", rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.

de Crombrugge & Partners NV, op 12 februari 2013
Stadim CVBA, op 15 februari 2013

¹ 6,07% in vergelijking met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

² 6,22% in vergelijking met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, vermeerderd met de goodwill op de appartementen en het meubilair.

19 februari 2013 – 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. | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| I. | Huurinkomsten | 18.037 | 16.728 |
| II. | Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | 0 | 0 |
| III. | Met verhuur verbonden kosten | -69 | -28 |
| | Nettohuuresresultaat | 17.968 | 16.700 |
| IV. | Recuperatie van vastgoedkosten | 24 | 13 |
| V. | Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 510 | 270 |
| 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 | -510 | -267 |
| VIII. | Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | -773 | -803 |
| | Vastgoedresultaat | 17.219 | 15.913 |
| IX. | Technische kosten | -473 | -450 |
| X. | Commerciële kosten | -240 | -293 |
| XI. | Kosten en taksen van niet verhuurde goederen | -63 | -67 |
| XII. | Beheerkosten vastgoed | -339 | -300 |
| XIII. | Andere vastgoedkosten | -539 | -476 |
| | Vastgoedkosten | -1.654 | -1.586 |
| | Operationeel vastgoedresultaat | 15.565 | 14.327 |
| XIV. | Algemene kosten van de vennootschap | -1.764 | -1.655 |
| XV. | Andere operationele opbrengsten en kosten | 15 | -13 |
| | Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille | 13.816 | 12.659 |
| XVI. | Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 54 | 0 |
| XVII. | Resultaat verkoop andere niet-financiële activa | 0 | 0 |
| XVIII. | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 9.926 | 6.139 |
| | Operationeel resultaat | 23.796 | 18.798 |
| XX. | Financiële opbrengsten | 190 | 253 |
| XXI. | Nettointerestkosten | -5.427 | -5.444 |
| XXII. | Andere financiële kosten | -360 | -276 |
| XXIII. | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 9 | -6.699 |
| | Financieel resultaat | -7.389 | -12.166 |
| XXIV. | Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 0 | 0 |
| | Resultaat voor belastingen | 16.407 | 6.632 |
| XXV. | Vennootschapsbelasting | -29 | -19 |
| XXVI. | Exit taks | 0 | 0 |
| | Belastingen | -29 | -19 |
| | Nettoresultaat | 16.378 | 6.613 |
| Toerekenbaar aan: | | | |
| | Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| | Aandeelhouders van de groep | 16.378 | 6.613 |
| | Gewoon resultaat per aandeel (€) | 10 | 0,93 |
| | Verwaterd resultaat per aandeel (€) | 10 | 0,93 |

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – 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) | | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|---|---------------|---------------|
| I. | Nettoresultaat | 16.378 | 6.613 |
| II. | Andere elementen van het globaal resultaat | | |
| A. | Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | -209 | -910 |
| B. | Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS | -2.795 | -9.295 |
| H. | Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting | 132 | 471 |
| Gloobaal resultaat | | 13.506 | -3.121 |
| Toerekenbaar aan: | | | |
| | Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| | Aandeelhouders van de groep | 13.506 | -3.121 |

* Verschil tussen investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en conventionele waarde, na aftrek van de bijkomende kosten verbonden aan de acquisities.

3. Geconsolideerde balans

| ACTIVA (x 1.000 €) | | Toelicht. | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|--------------------------------|--|-----------|----------------|----------------|
| I. Vaste activa | | | | |
| A. | Goodwill | | 1.856 | 1.856 |
| B. | Immateriële vaste activa | | 21 | 20 |
| C. | Vastgoedbeleggingen | 6 | 618.777 | 592.717 |
| D. | Andere materiële vaste activa | | 1.943 | 2.078 |
| E. | Financiële vaste activa | | 494 | 525 |
| 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 |
| Totaal vaste activa | | | 623.091 | 597.196 |
| II. Vlottende activa | | | | |
| A. | Activa bestemd voor verkoop | | 0 | 0 |
| B. | Financiële vlottende activa | | 0 | 0 |
| C. | Vorderingen financiële leasing | | 0 | 0 |
| D. | Handelsvorderingen | | 2.640 | 2.890 |
| E. | Belastingvorderingen en andere vlottende activa | | 629 | 6.423 |
| F. | Kas en kasequivalenten | 8 | 1.209 | 2.041 |
| G. | Overlopende rekeningen | | 286 | 542 |
| Totaal vlottende activa | | | 4.764 | 11.896 |
| TOTAAL ACTIVA | | | 627.855 | 609.092 |

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | | | |
|---|-----------|----------------|----------------|
| <i>(x 1.000 €)</i> | | | |
| | Toelicht. | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
| I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap | | | |
| A. Kapitaal | 7 | 248.058 | 180.873 |
| B. Uitgiftepremies | | 64.729 | 34.261 |
| C. Reserves | | 36.296 | 37.104 |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar | | 16.378 | 15.338 |
| Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap | | 365.461 | 267.576 |
| II. Minderheidsbelangen | | 0 | 0 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | | 365.461 | 267.576 |
| I. Langlopende verplichtingen | | | |
| A. Voorzieningen | | 0 | 0 |
| B. Langlopende financiële schulden | | | |
| a. Kredietinstellingen | 8 | 128.125 | 235.834 |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen | 9 | 39.646 | 35.038 |
| D. Handelsschulden en andere langlopende schulden | | 0 | 0 |
| E. Andere langlopende verplichtingen | | 0 | 0 |
| F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen | | 0 | 0 |
| Totaal langlopende verplichtingen | | 167.771 | 270.872 |
| II. Kortlopende verplichtingen | | | |
| A. Voorzieningen | | 0 | 0 |
| B. Kortlopende financiële schulden | | | |
| a. Kredietinstellingen | 8 | 84.215 | 60.209 |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen | 9 | 0 | 0 |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden | | | |
| a. Exit taks | | 96 | 130 |
| b. Andere | | 8.206 | 7.748 |
| E. Andere kortlopende verplichtingen | | 0 | 0 |
| F. Overlopende rekeningen | | 2.106 | 2.557 |
| Totaal kortlopende verplichtingen | | 94.623 | 70.644 |
| TOTAAL VERPLICHTINGEN | | 262.394 | 341.516 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | | 627.855 | 609.092 |

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

| Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000) | | |
|---|----------------|----------------|
| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN | | |
| Nettoresultaat | 16.378 | 6.613 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| Belastingen | 29 | 19 |
| Afschrijvingen | 278 | 228 |
| Waardeverminderingen | 58 | 2 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-) | -9.926 | -6.139 |
| Gerealiseerde nettomeerwaarden | -54 | 0 |
| Financieel resultaat | 7.389 | 12.166 |
| Variaties in handelsvorderingen (+/-) | 191 | -475 |
| Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-) | 2.668 | 57 |
| Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-) | 308 | -142 |
| Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-) | 483 | -385 |
| Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-) | -449 | -636 |
| Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten | 17.353 | 11.308 |
| Betaalde belastingen | -54 | -80 |
| Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten | 17.299 | 11.228 |
| KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN | | |
| Aanschaffingen van immateriële vaste activa | -6 | -8 |
| Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie | -1.788 | -4.990 |
| Aanschaffingen van materiële vaste activa | -138 | -157 |
| Aanschaffingen van projectontwikkelingen | -9.945 | -4.888 |
| Verkoop van vastgoedbeleggingen | 248 | 0 |
| Nettovariatie van de niet vlottende vorderingen | 0 | -59 |
| Netto-investeringen in overige vaste activa | 0 | 0 |
| Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten | -11.629 | -10.102 |
| KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN | | |
| Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten | 96.854 | 0 |
| Verkoop van eigen aandelen | 30 | 0 |
| Dividend van het voorbije boekjaar | -13.305 | -11.776 |
| Nettovariatie van bankkredietlijnen | -83.704 | 44.872 |
| Nettovariatie van de andere leningen | 0 | 0 |
| Netto betaalde financiële lasten | -5.543 | -5.467 |
| Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen | 0 | -6.042 |
| Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen | -834 | -22.848 |
| Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten | -6.502 | -1.261 |
| TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE | | |
| Totale kasstroom van de periode | -832 | -135 |
| RECONCILIATIE MET DE BALANS | | |
| Kas- en kasequivalenten aan het begin van de periode | 2.041 | 985 |
| Totale kasstroom van de periode | -832 | -135 |
| Kas- en kasequivalenten op het einde van de periode | 1.209 | 850 |

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

| Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000) | 1/07/2011 | Kapitaal- verhoging in speciën | Kapitaal- verhoging in natura | Vererving / verkoop eigen aandelen | Geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten | Verwerking van het resultaat | Afrondings- verschil | 31/12/2011 |
|--|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Kapitaal | 177.490 | 0 | 3.383 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180.873 |
| Uitgiftepremies | 34.261 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34.261 |
| Reserves | 36.897 | 0 | 0 | 0 | -9.734 | 13.545 | 0 | 40.708 |
| a. Wettelijke reserve | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed | 62.252 | 0 | 0 | 0 | 471 | 8.825 | 0 | 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 | 0 | -910 | 0 | 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 | 0 | -9.295 | 204 | 0 | -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 | 0 | 4.203 | 0 | -8.082 |
| h. Reserve voor eigen aandelen | -123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -123 |
| m. Andere reserves | 4.596 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.597 | 0 | -1 |
| n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.910 | 0 | 4.910 |
| Resultaat van het boekjaar | 25.321 | 0 | 0 | 0 | 6.613 | -25.321 | 0 | 6.613 |
| Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap | 273.969 | 0 | 3.383 | 0 | -3.121 | -11.776 | 0 | 262.455 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | 273.969 | 0 | 3.383 | 0 | -3.121 | -11.776 | 0 | 262.455 |

| Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000) | 30/06/2012 | Kapitaal- verhoging in speciën | Kapitaal- verhoging in natura | Vererving / verkoop eigen aandelen | Geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten | Verwerking van het resultaat | Afrondings- verschil | 31/12/2012 |
|--|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Kapitaal | 180.873 | 66.385 | 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 248.058 |
| Uitgiftepremies | 34.261 | 30.469 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 64.729 |
| Reserves | 37.104 | 0 | 0 | 30 | -2.872 | 2.033 | 1 | 36.296 |
| a. Wettelijke reserve | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed | 71.727 | 0 | 0 | 0 | 132 | 9.478 | -1 | 81.336 |
| c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | -13.430 | 0 | 0 | 0 | -209 | 0 | 0 | -13.639 |
| 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 | -17.906 | 0 | 0 | 0 | -2.795 | -75 | 0 | -20.776 |
| 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 | -8.082 | 0 | 0 | 0 | 0 | -9.385 | 1 | -17.466 |
| h. Reserve voor eigen aandelen | -114 | 0 | 0 | 30 | 0 | 0 | 0 | -84 |
| m. Andere reserves | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren | 4.909 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.015 | 1 | 6.925 |
| Resultaat van het boekjaar | 15.338 | 0 | 0 | 0 | 16.378 | -15.338 | 0 | 16.378 |
| Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap | 267.576 | 96.854 | 800 | 30 | 13.506 | -13.305 | 0 | 365.461 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | 267.576 | 96.854 | 800 | 30 | 13.506 | -13.305 | 0 | 365.461 |

6. Toelichtingen

6.1. 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 residentiele 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 continumarkt van NYSE Euronext Brussels.

Het boekjaar van Aedifica loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening op 31 december 2012 werd door de Raad van bestuur op 18 februari 2013 goedgekeurd voor publicatie op 19 februari 2013 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar vorige jaarlijks financieel verslag gepubliceerd heeft).

6.2. 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 2012. 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 2012, die werden goedgekeurd door de Europese Unie (“EU”), en in het

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 2012, omdat de elementen uit de IAS-norm 39 verworpen door de EU niet relevant zijn voor de groep. De verkorte halfjaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met de Koninklijke besluiten mbt vastgoedbevaks van 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 2012 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2011/2012.

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 2012, maar hebben geen invloed op de verkorte halfjaarrekening. Het betreft in het bijzonder:

- Wijziging van de norm IAS 1 « Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten » (toepasbaar op 1 juli 2012);
- Wijziging van de norm IAS 12 « Winstbelastingen - Uitgestelde belastingen : Realisatie van onderliggende activa » (toepasbaar op 1 juli 2012) ;

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 2011/2012 (zie bladzijde 116 tot 120 van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012). Deze specifieke grondslagen zijn onveranderd.

6.3. 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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 "triple net" rendement opleveren (hetgeen de afwezigheid van beheerskosten verklaart).
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een "triple net" rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

| | 31/12/2012 | | | | | | Totaal |
|---|----------------|--------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------------------|----------------|
| | Niet gemeubeld | Gemeubeld | Huisvesting voor senioren | Hotels en andere | Niet toewijsbaar | Transacties tussen segmenten | |
| <i>(x € 1.000)</i> | | | | | | | |
| SECTORAAL RESULTAAT | | | | | | | |
| Huurinkomsten | 3.496 | 2.665 | 9.536 | 2.391 | 0 | -51 | 18.037 |
| Nettohuurresultaat | 3.448 | 2.656 | 9.536 | 2.379 | 0 | -51 | 17.968 |
| Vastgoedresultaat | 3.460 | 1.896 | 9.536 | 2.379 | 0 | -51 | 17.220 |
| Operationeel vastgoedresultaat | 2.600 | 1.147 | 9.535 | 2.370 | -37 | -51 | 15.564 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 2.600 | 1.142 | 9.536 | 2.364 | -1.826 | 0 | 13.816 |
| ACTIVA VAN DE SEGMENTEN | | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 136.243 | 61.892 | 325.496 | 74.826 | 0 | 0 | 598.457 |
| Projectontwikkelingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.320 | 0 | 20.320 |
| VASTGOEDBELEGGINGEN | | | | | | | 618.777 |
| Andere activa | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.078 | 0 | 9.078 |
| TOTAAL ACTIVA | | | | | | | 627.855 |

| | 31/12/2011 | | | | | | Totaal |
|---|----------------|--------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------------------|----------------|
| | Niet gemeubeld | Gemeubeld | Huisvesting voor senioren | Hotels en andere | Niet toewijsbaar | Transacties tussen segmenten | |
| <i>(x € 1.000)</i> | | | | | | | |
| SECTORAAL RESULTAAT | | | | | | | |
| 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 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 2.752 | 1.283 | 8.366 | 1.993 | -1.735 | 0 | 12.659 |
| ACTIVA VAN DE SEGMENTEN | | | | | | | |
| 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 |
| VASTGOEDBELEGGINGEN | | | | | | | 566.062 |
| Andere activa | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.962 | 0 | 11.962 |
| TOTAAL ACTIVA | | | | | | | 578.024 |

6.4. 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.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012 voorgesteld (onderdeel "marktrisico's").

6.5. Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

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

6.6. Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

| (x 1.000 €) | Vastgoed- beleggingen in exploitatie | Project- ontwikkelingen | TOTAAL |
|---------------------------------------|--|----------------------------|----------------|
| Boekwaarde op 01/07/2011 | 503.786 | 14.315 | 518.101 |
| Verwervingen | 38.149 | 0 | 38.149 |
| Verkoop | -445 | 0 | -445 |
| Geactiveerde interestlasten | 0 | 572 | 572 |
| Geactiveerde personeelskosten | 0 | 45 | 45 |
| Andere geactiveerde kosten | 2.133 | 25.376 | 27.509 |
| In exploitatie opgenomen | 31.349 | -31.349 | 0 |
| Variatie van de reële waarde | 9.068 | 355 | 9.423 |
| Andere elementen in resultaat genomen | 0 | 0 | 0 |
| Overdracht naar eigen vermogen | -637 | 0 | -637 |
| Boekwaarde op 30/06/2012 | 583.403 | 9.314 | 592.717 |
| Boekwaarde op 01/07/2012 | 583.403 | 9.314 | 592.717 |
| Verwervingen | 5.236 | 1.106 | 6.342 |
| Verkoop | -195 | 0 | -195 |
| Geactiveerde interestlasten | 0 | 203 | 203 |
| Geactiveerde personeelskosten | 0 | 20 | 20 |
| Andere geactiveerde kosten | 1.408 | 8.614 | 10.022 |
| In exploitatie opgenomen | 0 | 0 | 0 |
| Variatie van de reële waarde | 8.863 | 1.063 | 9.926 |
| Andere elementen in resultaat genomen | 0 | 0 | 0 |
| Overdracht naar eigen vermogen | -258 | 0 | -258 |
| BOEKWAARDE OP 31/12/2012 | 598.457 | 20.320 | 618.777 |

De voornaamste acquisitie van vastgoedbeleggingen gedurende dit halfjaar is de volgende:

| Naam | Bedrijfssegment | Waarde van de gebouwen* | Rechtspersonen register | Verwervings datum** | Wijze van integratie |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| (x 1.000 €) | | | | | |
| Immo Cheveux d'Argent | Huisvesting voor senioren | 3.963 | 0849.065.348 | 20/12/2012 | Verwerving van aandelen |
| Totaal | | 3.963 | | | |

* 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.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.7. Toelichting 7: kapitaal

Aedifica heeft op 7 december 2012 een kapitaalverhoging uitgevoerd voor een brutobedrag van 99,8 miljoen € (met inbegrip van 30,5 miljoen € uitgiftepremie). De details van deze kapitaalverhoging zijn in sectie 3.1.1. van het tussentijdse beheersverslag beschikbaar. Daarnaast heeft Aedifica op 12 juli 2012 een kapitaalverhoging van 0,8 miljoen € uitgevoerd door gemengde splitsing (zie sectie 3.1.2. van het tussentijds jaarverslag).

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

| | Aantal aandelen | Bedrag (x 1.000 €) |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Situatie op 01/07/2012 | 7.177.208 | 184.130 |
| Gemengde splitsing S.I.F.I. LOUISE | 16.868 | 800 |
| Kapitaalverhogingen | 2.697.777 | 69.349 |
| Situatie op 31/12/2012 | 9.891.853 | 254.279 |

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

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5 % van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de transparantieverklaringen ontvangen door de vennootschap op 31/12/2012):

| Aandeelhouders | Deel van het kapitaal |
|---|--------------------------|
| Jubeal Fondation | 6,37% |
| Wulfsdonck Investment NV (via Finasucre NV) | 5,46% |
| Free float | 88,17% |
| Totaal | 100,00% |

Alle aandelen Aedifica zijn genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels, met uitzondering van 16.868 aandelen die op 12 juli 2012 werden uitgegeven.

De kapitaalverhogingen tot 30 juni 2012 worden toegelicht in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012. 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 692 eigen aandelen.

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.8. Toelichting 8: financiële schulden

| (x € 1.000) | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Langlopende financiële schulden | | |
| Bankinstellingen | 128.125 | 235.834 |
| Kortlopende financiële schulden | | |
| Bankinstellingen | 84.215 | 60.209 |
| TOTAAL | 212.340 | 296.043 |

Op 31 december 2012 beschikt Aedifica 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” volgens IAS 39) verleend door 5 banken (club deal van 150 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux en Bank Degroof, twee bilaterale kredieten van 60 miljoen € met KBC Bank, vier bilaterale kredieten van 90 miljoen € met BNP Paribas Fortis, twee bilaterale kredieten van 60 miljoen € met ING). Aedifica kan tot 360 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 maximum 6 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor. Op 31 december 2012 zijn de bedragen voornamelijk opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 3,8 % na activering van tussentijdse interesten (3,9 % over het volledige boekjaar 2011/2012) of 4,0 % voor activering van tussentijdse interesten (4,2 % over het volledige boekjaar 2011/2012). 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 toegekend door KBC Bank (waarvan 1,9 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 %.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Begin januari 2013, in het kielzog van het succes van de kapitaalverhoging in geld van 7 december 2012, heeft Aedifica vrijwillig afstand gedaan van een niet-opgenomen bedrag van de hierboven vermelde 50 miljoen € club deal. De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zien er nu als volgt uit (in miljoen €)¹:

| | |
|-------------------|------------|
| - Juli 2013 : | 100 |
| - Augustus 2013 : | 30 |
| - Juni 2014 : | 30 |
| - Augustus 2014 : | 15 |
| - Oktober 2015 : | 30 |
| - Juni 2016 : | 30 |
| - Juli 2016 : | 30 |
| - Augustus 2016 : | 15 |
| - Januari 2017 : | 30 |
| - 2021 : | <u>2</u> |
| | 312 |

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. 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 waarderingen van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door het KB van 7 december 2010.

| (x € 1.000) | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Financiële schulden | 212.340 | 296.043 |
| Min : Kas en kasequivalenten | -1.209 | -2.041 |
| NETTO FINANCIËLE SCHULD | 211.131 | 294.002 |

6.9. Toelichting 9: indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader :

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet ("cash flow hedges"). Alle indekkingen hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten (*interest rate swaps* of "IRS") die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten (voornamelijk *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 2011/2012 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.

¹ Zie sectie 3.1.1.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Analyse op 30 juni 2012 :

| 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 | -927 |
| IRS | 25.000 | 1/04/2007 | 3 | 10 | - | 3,97 | -3.494 |
| IRS | 25.000 | 1/10/2007 | 3 | 5 | - | 3,93 | -213 |
| IRS* | 10.888 | 1/04/2011 | 3 | 32 | - | 4,89 | -4.730 |
| Multi-callable IRS* | 31.221 | 31/07/2007 | 3 | 36 | 31/07/2017 | 4,39 | -10.284 |
| Multi-callable IRS | 15.000 | 1/07/2008 | 3 | 10 | 1/07/2011 | 4,02 | -2.489 |
| Multi-callable IRS | 12.000 | 2/06/2008 | 1 | 10 | 2/06/2013 | 4,25 | -2.258 |
| Multi-callable IRS | 8.000 | 1/08/2008 | 1 | 10 | 1/08/2013 | 4,25 | -1.532 |
| IRS | 12.000 | 1/11/2008 | 1 | 5 | - | 4,18 | -630 |
| IRS | 25.000 | 2/08/2013 | 3 | 5 | - | 3,23 | -2.207 |
| IRS | 25.000 | 1/10/2012 | 3 | 5 | - | 2,99 | -2.298 |
| Cap | 15.000 | 1/01/2012 | 3 | 2 | - | 4,02 | 1 |
| IRS | 25.000 | 2/08/2013 | 3 | 5 | - | 2,97 | -1.866 |
| Collar | 25.000 | 1/10/2013 | 3 | 3 | - | 3,00 | -312 |
| Cap | 25.000 | 3/10/2011 | 1 | 2 | - | 2,25 | 0 |
| Cap | 25.000 | 1/11/2011 | 1 | 2 | - | 1,75 | 1 |
| Cap | 20.000 | 30/03/2012 | 1 | 1 | - | 1,00 | 0 |
| Cap | 25.000 | 1/11/2013 | 1 | 1 | - | 0,75 | 36 |
| IRS | 25.000 | 2/01/2012 | 1 | 1 | - | 0,79 | -65 |
| IRS | 25.000 | 2/08/2013 | 3 | 5 | - | 2,70 | -1.551 |
| Collar | 25.000 | 1/10/2013 | 3 | 3 | - | 3,00 | -182 |
| TOTAAL | 474.109 | | | | | | -35.000 |

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

Analyse op 31 december 2012 :

| 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 | -602 |
| IRS | 25.000 | 1/04/2007 | 3 | 10 | - | 3,97 | -3.740 |
| IRS* | 10.772 | 1/04/2011 | 3 | 32 | - | 4,89 | -5.066 |
| Multi-callable IRS* | 30.238 | 31/07/2007 | 3 | 36 | 31/07/2017 | 4,39 | -10.806 |
| Multi-callable IRS | 15.000 | 1/07/2008 | 3 | 10 | 1/07/2011 | 4,02 | -2.746 |
| Multi-callable IRS | 12.000 | 2/06/2008 | 1 | 10 | 2/06/2013 | 4,25 | -2.398 |
| Multi-callable IRS | 8.000 | 1/08/2008 | 1 | 10 | 1/08/2013 | 4,25 | -1.633 |
| IRS | 12.000 | 1/11/2008 | 1 | 5 | - | 4,18 | -415 |
| IRS | 25.000 | 2/08/2013 | 3 | 5 | - | 3,23 | -3.065 |
| IRS | 25.000 | 1/10/2012 | 3 | 5 | - | 2,99 | -2.887 |
| Cap | 15.000 | 1/01/2012 | 3 | 2 | - | 4,02 | 0 |
| IRS | 25.000 | 2/08/2013 | 3 | 5 | - | 2,70 | -2.396 |
| Collar | 25.000 | 1/10/2013 | 3 | 3 | - | 3,00 | -657 |
| IRS | 25.000 | 2/08/2013 | 3 | 5 | - | 2,97 | -2.745 |
| Collar | 25.000 | 1/10/2013 | 3 | 3 | - | 3,00 | -488 |
| Cap | 25.000 | 3/10/2011 | 1 | 2 | - | 2,25 | 0 |
| Cap | 25.000 | 1/11/2011 | 1 | 2 | - | 1,75 | 0 |
| Cap | 20.000 | 30/03/2012 | 1 | 1 | - | 1,00 | 0 |
| IRS | 25.000 | 2/01/2012 | 1 | 1 | - | 0,79 | -1 |
| Cap | 25.000 | 1/11/2013 | 1 | 1 | - | 0,75 | 5 |
| Cap | 25.000 | 1/10/2013 | 3 | 1 | - | 1,25 | 2 |
| TOTAAL | 473.010 | | | | | | -39.639 |

* 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

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-39.639 k€) wordt als volgt geventileerd: 7 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 39.646 k€ wordt op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (395 k€) bedraagt de IAS 39 impact op het eigen vermogen van de bevak 40.034 k€.

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 (-2.795 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Deze derivaten zijn derivaten van « niveau 2 », volgens IFRS 7p27A. Het niet effectieve deel (een last van 142 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat (een bedrag op lijn “XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva”).

| (x 1.000 €) | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|--|----------------|----------------|
| Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten: | | |
| Bij het begin van de periode | -17.906 | -4.420 |
| Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de afgeleide financiële indekkingsinstrumenten (niet vervallen coupons) | -5.239 | -17.949 |
| Overdracht naar resultatenrekening van vervallen coupons | 2.369 | 4.463 |
| OP HET EINDE VAN DE PERIODE | -20.776 | -17.906 |

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Naast de last van 142 k€ vermeld in de laatste tabel hierboven, bevat het financieel resultaat een last van 1.650 k€ (31 december 2011: last van 6.797 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 2012. Dit leidde tot een last van 1.792 k€ geboekt in de resultatenrekening en van 2.795 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 808 k€ (30 juni 2012: 937 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

19 februari 2013 – 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 738 k€ (30 juni 2012: 711 k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

6.10. Toelichting: resultaat per aandeel

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

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|------------|------------|
| Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €) | 16.378 | 6.613 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode | 7.558.301 | 7.130.466 |
| Gewone EPS (in €) | 2,17 | 0,93 |
| Verwaterde EPS (in €) | 2,17 | 0,93 |

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 €) | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|--------------|--------------|
| Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) | 16.378 | 6.613 |
| Min: Variaties op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40) | -9.926 | -6.139 |
| Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | -54 | 0 |
| Min: Variaties op de reële waarde van financiële activa (IAS 39) | <u>1.792</u> | <u>6.699</u> |
| Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 | 8.190 | 7.173 |
| | | |
| Noemer * (in aandelen) | 8.715.113 | 7.152.854 |
| | | |
| EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (in €) | 0,94 | 1,00 |

* Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar.

6.11. Toelichting 11: nettoactief per aandeel

| Nettoactiva per aandeel (in €) | 31 december 2012 | 30 juni 2012 |
|--|------------------|--------------|
| Op basis van de reële waarde | | |
| Nettoactiva na aftrek van het dividend, vóór IAS 39 | 41,00 | 40,38 |
| Dividend betaald in november 2012 | 0,00 | 1,85 |
| IAS 39 impact | <u>-4,05</u> | <u>-4,94</u> |
| Nettoactiva op basis van de reële waarde | 36,95 | 37,29 |
| | | |
| Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) | 9.891.161 | 7.175.730 |

Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 37,29 € per aandeel op 30 juni 2012 omvatte

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

derhalve nog het dividend dat in november 2012 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,85 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2012 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2012. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 13,3 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2012 (7.175.730) en is lager dan het bedrag van coupon nr. 8 ten bedrage van 1,86 € (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend prorata temporis).

6.12. Toelichting 12: voorwaardelijke elementen en verplichtingen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen per 30 juni 2012 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2011/2012 (pagina 141-144). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidig boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

1.1. Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Beringen

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de toekomstige exploitant van het rustoord Sporenpark (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de bouw van een nieuw woonzorgcentrum met een capaciteit van 122 rustoordbedden en 10 serviceflats, te financieren voor een totaal budget van maximum 17,4 miljoen € (met inbegrip van de acquisitie van de grond). De grond werd verworven op 18 december 2012. De stedenbouwkundige vergunning werd reeds bekomen op 4 oktober 2012.

1.2. Uitbreiding van het rustoord Résidence Les Cheveux d'Argent in Spa

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Résidence Les Cheveux d'Argent (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van het rustoord met 20 serviceflats te financieren voor een budget van maximum 3 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

6.13. Toelichting 13 : uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 26 oktober 2012 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming mbt het boekjaar 2011/2012 goedgekeurd. Een dividend van 1,86 € werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend. Dit dividend werd uitbetaald op 5 november 2012 (coupon nr. 8). Een aangepast dividend werd, desgevallend, toegekend aan de aandelen die tijdelijk geen recht gaven op een volledig dividend. Het totale uitbetaalde bedrag bedroeg 13,3 miljoen € (hetgeen overeenstemt met een gemiddelde coupon van 1,85 € per aandeel).

6.14. Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2012 dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte halfjaarrekening.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.15. 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 (0,6 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2012/2013; 1,0 miljoen € voor het boekjaar 2011/2012).

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 2012

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Aedifica NV (de “Vennootschap”) per 31 december 2012 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, 18 februari 2013
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Jean-François Hubin
Vennoot

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 Pierre Iserbyt, permanent vertegenwoordiger van Serdiser CVA, onafhankelijk bestuurder van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO 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 tussentijds 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.

Inhoudstafel

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | Tussentijds beheersverslag | 2 |
| 1. | Samenvatting van de activiteit van het 1 ^{ste} semester | 2 |
| 2. | Inleiding | 3 |
| 3. | Belangrijke gebeurtenissen | 3 |
| 4. | Vastgoedbeleggingen op 31 december 2012..... | 7 |
| 5. | Brutorendement per activiteitensector..... | 8 |
| 6. | Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen | 9 |
| 7. | Vooruitzichten | 15 |
| 8. | Ranking Aedifica..... | 17 |
| 9. | Voornaamste risico's en onzekerheden | 17 |
| 10. | Transacties met verbonden partijen | 17 |
| 11. | Corporate governance | 18 |
| II. | Aedifica op de beurs..... | 19 |
| 1. | Koers en volume..... | 19 |
| 2. | Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica | 21 |
| 3. | Aandeelhouderschap..... | 22 |
| 4. | Agenda van de aandeelhouder | 22 |
| III. | Vastgoedverslag | 23 |
| 1. | Geconsolideerde vastgoedportefeuille | 23 |
| 2. | Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie..... | 27 |
| 3. | De vastgoedmarkt..... | 29 |
| 4. | Verslag van de vastgoeddeskundigen | 33 |
| IV. | Geconsolideerde verkorte financiële staten | 35 |
| 1. | Geconsolideerde resultatenrekening..... | 35 |
| 2. | Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten | 36 |
| 3. | Geconsolideerde balans..... | 36 |
| 4. | Geconsolideerd kasstroomoverzicht | 38 |
| 5. | Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen | 39 |
| 6. | Toelichtingen | 40 |
| 7. | Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)..... | 52 |
| V. | Voorzichtigheid inzake vooruitzichten | 53 |
| VI. | Verklaring van de verantwoordelijke personen..... | 53 |

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

19 februari 2013 – 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.M Brussel
www.aedifica.be

Commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door
Jean-François Hubin, Venoot

Vastgoeddeskundigen Stadim CVBA en de Crombrugghe & Partners NV

Maatschappelijk boekjaar 1 juli - 30 juni

Voor extra informatie, gelieve u te richten tot

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be

Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be

Martina Carlsson, Control & Communication Manager – info@aedifica.be

Dit halfjaarlijkse financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Engels¹.

¹ De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.