

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Halfjaarlijks financieel verslag 2008/2009

#### I. Tussentijds jaarverslag

- **Bezettingsgraden op een recordhoogte** van 97,4% voor het niet-gemeubelde deel en van 91,2% voor het gemeubelde deel van de portefeuille
- **Stijging van de huurinkomsten met 25%** in vergelijking met het eerste semester van het vorige boekjaar.
- **Huisvesting voor senioren**, met meer dan 2.000 bedden, is het belangrijkste segment van de portefeuille (45% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen)
- **Stijging van het resultaat vóór IAS 39<sup>1</sup> en IAS 40<sup>2</sup> met 22%** in vergelijking met het eerste semester van het vorige boekjaar
- **Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel van 1,03 € een stijging van 18%** in vergelijking met het eerste semester van het vorige boekjaar
- **Reële waarde van de gediversifieerde vastgoedportefeuille houdt zeer goed stand** (daling beperkt tot 0,4% in vergelijking met 30 juni 2008)
- **Netto resultaat (-5,4 miljoen € of -1,21 € per aandeel) en netto actief sterk beïnvloed door een boekhoudkundige, niet gerealiseerde minderwaarde (IAS 39)** als gevolg van de sterke daling van de interestvoeten in de loop van het semester
- **Dividendverwachting blijft onveranderd** voor het lopende boekjaar (1,80 € per aandeel)<sup>3</sup>

#### 1. Inleiding

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

- residentieële of gemengde gebouwen in de Belgische steden ;
- gebouwen met gemeubelde appartementen;

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

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

<sup>3</sup> Zie sectie 5 en 6 hieronder.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

- huisvesting voor senioren.

Aedifica is genoteerd op de continuemarkt van Euronext Brussels. De dividenden die ze uitbetaalt zijn vrij van roerende voorheffing. Aedifica sluit haar boekjaar af op 30 juni.

Dit tussentijds jaarverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2008, dat opgenomen is in het jaarverslag 2007/2008. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hierin besproken. De definities van de in dit halfjaarlijkse financieel verslag gebruikte technische termen zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarverslag 2007/2008.

#### 2. Patrimonium op 31 december 2008

Tijdens het eerste semester is de waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica gestegen met 12 miljoen €, zodat de reële waarde van de portefeuille verhoogd is van 344 miljoen € tot 356 miljoen €<sup>1</sup>.

Op 31 december 2008 tellen de vastgoedbeleggingen van Aedifica 95 panden, met 462 niet gemeubelde appartementen, 192 gemeubelde appartementen, 22 rusthuizen met 2.073 rusthuisbedden en 2 hotels met in totaal 215 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 186.012 m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in functie van de reële waarde) : 33% residentieële of gemengde gebouwen, 12% gebouwen met gemeubelde appartementen, 45% huisvesting voor senioren, 10% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in functie van de reële waarde): 63% van de gebouwen zijn gelegen in Brussel, 21% in Vlaanderen en 16% in Wallonië.

De bezettingsgraad<sup>2</sup> voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 97,4% op 31 december 2008 (30 juni 2008: 96,8%; 31 december 2007 : 95,6%) en 91,2% voor de gemeubelde appartementen tijdens het eerste semester (tijdens het eerste semester van het vorige boekjaar: 88,9%, tijdens het gehele vorige boekjaar: 88,7%). De sterke stijging van de bezettingsgraden is te danken aan het uitstekende werk van de commerciële medewerkers.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille is 16 jaar, wat overeenstemt met die op 30 juni 2008.

<sup>1</sup> Of nog, de investeringswaarde is verhoogd van 353 miljoen € naar 366 miljoen €.

<sup>2</sup> De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Patrimonium (x1.000€)	31 december 2008				
	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Totaal
Reële waarde	116.886	42.041	161.294	36.070	356.291
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.620	4.952 *	9.874	2.406	23.852
Bruto rendement (%)**	5,7%	10,9%	6,1%	6,7%	6,6%
Patrimonium (x1.000€)	31 december 2007				
	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Totaal
Reële waarde	119.415	41.357	110.984	31.515	303.271
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.306	4.486 *	6.633	2.050	19.475
Bruto rendement (%)**	5,3%	10,0%	6,0%	6,5%	6,3%

\* De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van 1/07/2008 tot 31/12/2008, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

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

### 3. Investerings

#### 3.1. Tijdens het eerste semester

Zoals reeds eerder bekend werd gemaakt, heeft Aedifica gedurende het eerste kwartaal de volgende acquisities gerealiseerd:

- Op 25 juli 2008<sup>1</sup> heeft Aedifica een zakelijk erfpachtrecht met een duur van 99 jaar op het hotel De Tassche verworven. Dit hotel grenst aan het hotel Martin's Brugge dat al tot het patrimonium van Aedifica behoort. Dezelfde dag heeft Aedifica een ondererfpacht van 27 jaar (lopende tot 31 augustus 2035) op dit gebouw verleend aan de naamloze vennootschap Martin's Brugge, een vennootschap van de groep Martin's Hotels. Deze operatie impliceert voor Aedifica een investering van 4,2 miljoen € (met inbegrip van een investeringsbudget voor de integratiewerken van 0,6 miljoen €). Het initiële huurrendement van de ondererfpachtovereenkomst ("triple net"<sup>2</sup>) bedraagt 6%.
- Op 30 juli 2008<sup>3</sup> heeft de algemene vergadering van Aedifica de partiële splitsing van de naamloze vennootschappen "Rouimmo" en "Famifamenne" goedgekeurd. Als gevolg hiervan heeft Aedifica de rustoorden "Logis de Famenne" (te 5564 Wanlin) en "Les Charmes en Famenne" (te 5560 Mesnil-Saint-Blaise) verworven. Deze rustoorden worden door de groep

<sup>1</sup> Zie persbericht van 28 juli 2008.

<sup>2</sup> Uitbatingkosten, onderhoudskosten, herstellingen en risico's op leegstand zijn volledig ten laste van de uitbater.

<sup>3</sup> Zie persbericht van 30 juli 2008.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

ARMONEA uitgebaat. De aanschaffingswaarde van deze 2 rustoorden bedraagt 6,1 miljoen €. Het initieel bruto huurrendement bedraagt 6%.

- Op 22 december 2008<sup>1</sup> heeft Aedifica het rustoord "La Pairelle"<sup>2</sup> (met 2 aangrenzende percelen grond) in Namen (Wépion) verworven. De aanschaffingswaarde bedroeg 3 miljoen €. De operatie werd uitgevoerd via de acquisitie, in speciën, van 100% van de aandelen van de "SCRL Seniorerie La Pairelle" (eigenaar van de gebouwen en de terreinen). De groep ARMONEA blijft de uitbating van het rustoord (51 vergunde bedden) verzekeren (op basis van een triple net erfpachtovereenkomst). Aedifica voorziet tevens een budget van 7 miljoen € voor renovatie-en uitbreidingswerken. Deze zullen het aantal bedden ten minste verdubbelen. Het initieel huurrendement bedraagt 6,3%.

De opschortende voorwaarden betreffende de uitbreiding van het Klooster hotel te Leuven<sup>4</sup> zijn alle gerealiseerd op het einde van het semester. Aedifica heeft bijgevolg (eind december 2008, begin januari 2009) de terreinen<sup>5</sup> waarop het project zal verwezenlijkt worden, aangekocht. Het maximale voorziene budget voor de uitbreiding van het hotel is daarenboven op 12,0 miljoen € gebracht (ten opzichte van 11,6 miljoen € vermeld in het jaarverslag 2007/2008), mits een proportionele aanpassing van de voorziene huurgelden.

#### 3.2. Na afsluiten van het eerste semester

Behalve de acquisitie van terreinen te Leuven die hierboven vermeld is, werd er geen enkele transactie uitgevoerd na de sluitingsdatum van 31 december 2008.

### 4. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen

In overeenstemming met de norm IAS 34 zijn de verkorte financiële overzichten op bladzijde 30 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.

<sup>1</sup> Zie persbericht van 22 december 2008.

<sup>2</sup> Gelegen aan de chaussée de Dinant 708-710, 5100 Wépion (Namen)

<sup>3</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 22 december 2008 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>4</sup> Zie persbericht van 15 mei 2007.

<sup>5</sup> De aanschaffingsprijs overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige bepaalde investeringswaarde niet.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

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

Resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2008	31 december 2007
Huurinkomsten	11.551	9.250
Met verhuur verbonden kosten	-39	-7
Netto huurresultaat	11.512	9.243
Operationele kosten*	-3.426	-2.968
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	8.086	6.275
Exploitiemarge** %	70,2%	67,9%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-3.409	-2.429
Belastingen	-22	-31
<b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40</b>	<b>4.655</b>	<b>3.815</b>
Noemer	4.507.866	4.368.894
<b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>1,03</b>	<b>0,87</b>
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	4.655	3.815
IAS 40 impact ***	-1.277	4.555
IAS 39 impact ****	-8.826	-127
<b>Netto resultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>-5.448</b>	<b>8.243</b>
Noemer (IAS 33)	4.501.821	4.301.857
<b>Netto resultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>-1,21</b>	<b>1,92</b>

\* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

\*\* Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

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

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

Tijdens dit semester heeft Aedifica geconsolideerde **huurinkomsten** van 11,6 miljoen € gerealiseerd. Dit betekent een stijging van 25% in vergelijking met 31 december 2007. Deze stijging is vooral te danken aan de sector van de huisvesting voor senioren (+ 1,8 miljoen € ten opzichte van 31 december 2007) ingevolge investeringen gerealiseerd op het einde van het vorige boekjaar en gedurende de geanalyseerde periode. Daarenboven is deze stijging te danken aan de efficiëntie van de commerciële teams zowel voor het gemeubelde deel van de portefeuille, waar bij constante tarieven een hogere bezettingsgraad dan tijdens het voorbije jaar werd gerealiseerd, alsook voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille.

Na aftrek van marginale elementen (met verhuur verbonden kosten) bedraagt het **netto huurresultaat** 11,5 miljoen € (wat een stijging van 25% betekent in vergelijking met 31 december 2007).

Na aftrek van de vastgoedkosten bedraagt het vastgoedresultaat 11,0 miljoen € (op 31 december 2007 : 8,7 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een operationeel vastgoedresultaat van 9,4 miljoen € (op 31 december 2007 : 7,3 miljoen €). Dit betekent een operationele marge<sup>2</sup> van 81,7% (op 31 december 2007 : 79,3%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 1,3 miljoen € (op 31 december 2007 : 1,1 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, bedraagt het **operationele**

<sup>1</sup> De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2008 tot 31 december 2008. 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.

<sup>2</sup> Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het netto huurresultaat.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

**resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 8,1 miljoen € (op 31 december 2007 : 6,3 miljoen €), hetgeen een **exploitiemarge** van 70,2 % (op 31 december 2007 : 67,9%) betekent.

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IAS 14) wordt hierna in detail weergegeven :

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

Sectoriaal resultaat(x1.000€)	31 december 2007					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoriaal	
Huurinkomsten	3.112	2.214	2.974	984	-34	9.250
Netto huurresultaat	3.124	2.195	2.974	984	-34	9.243
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2.167	1.223	3.000	963	-1.078	6.275

Rekening houdende met de netto interestinkomsten van 0,9 miljoen € (werkelijk kasstroom) die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de reële interestlasten van de bevak 3,5 miljoen € (31 december 2007 : 2,5 miljoen €). Dankzij deze indekkingen is de effectieve gemiddelde interestvoet (4,0% na activering van de intercalaire interesten op de projecten in ontwikkeling) licht verbeterd ten opzichte van het boekjaar 2007/2008 (4,2%), dit in een context van zeer volatiele interestvoeten. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten en met uitsluiting van de netto impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een netto last van 3,4 miljoen € (op 31 december 2007 : 2,4 miljoen €).

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 22 k€, 31 december 2007 : 31 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 4,7 miljoen € voor dit semester (31 december 2007 : 3,8 miljoen €), hetzij 1,03 € per aandeel (31 december 2007 : 0,87 € per aandeel). Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 stijgt met 22% ten opzichte van het vorige boekjaar (per aandeel: + 18%), en ligt hoger dan de semestriële vooruitzichten die afgeleid zijn van de jaarlijkse vooruitzichten van het jaarverslag 2007/2008.

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):

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

- De sectorale diversificatie van de activa van Aedifica heeft toegelaten de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te beperken tot - 1,3 miljoen € (zijnde - 0,4%) (31 december 2007: +4,6 miljoen €). Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2008 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 2008.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") voorzien waarbij op lange termijn<sup>1</sup> de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (*interest rate swaps* of "IRS" die op de passiva van de balans staan voor een reële waarde van 5 miljoen € in de passiva) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (*multi-callable interest rate swaps* of "multi-callable IRS" die op de passiva van de balans staan voor een reële waarde van 8 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. Naar gelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2008 en 31 december 2008 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (-8,8 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (-10 miljoen €). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39<sup>2</sup>) en niet-monetaire (dwz *non cash*) vertaling op een specifieke datum (31 december 2008) van de evolutie van de marktparameters die sinds enkele maanden een overdreven volatiliteit kennen, en in het bijzonder van de sterke daling van de interestvoeten tussen 30 juni en 31 december 2008.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het halfjaarlijkse **netto resultaat (aandeel van de groep)** -5,4 miljoen € (31 december 2007 : 8,2 miljoen €), na verwerking van de minderheidsbelangen die echter verwaarloosbaar zijn. Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt -1,21 € (31 december 2007 : 1,92 €).

<sup>1</sup> Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. Ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 16 jaar.

<sup>2</sup> Volgens de Belgische boekhoudkundige normen, die niet van toepassing zijn voor vastgoedbelevaks, staat de reële waarde van de indekkingsinstrumenten niet op de balans. Bijgevolg heeft, volgens deze boekhoudkundige normen, de variatie van de reële waarde van deze instrumenten zowel op de resultatenrekening als op het eigen vermogen geen enkele invloed. De informatie betreffende de indekkingsinstrumenten wordt dan in de toelichtingen bij de jaarrekeningen of de geconsolideerde rekeningen vermeld.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 4.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans	31 december 2008	30 juni 2008
	x 1.000€	x 1.000€
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	356.291	344.067
Andere activa	19.982	23.827
<b>Totaal activa</b>	<b>376.273</b>	<b>367.894</b>
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	187.650	188.222
Impact IAS 39*	-12.918	5.687
Eigen vermogen	174.732	193.909
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	187.850	172.524
Andere verplichtingen	13.691	1.461
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>376.273</b>	<b>367.894</b>
	<i>Schuldratio (%)</i>	
	50%	47%

\* Post I.G. van het eigen vermogen (-4.742 k€) + 650 k€ uit post D. van het eigen vermogen die de variaties van de reële waarde van de financiële instrumenten voorstelt die in het resultaat van het vorige boekjaar werden opgenomen - 8.826 k€ die de variaties van de reële waarde van de financiële instrumenten voorstelt die voor deze periode opgenomen zijn.

Op 31 december 2008 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 95% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2008 : 94%). Deze vertegenwoordigen een bedrag van 356 miljoen € (30 juni 2008 : 344 miljoen €). Deze rubriek omvat de gebouwen die gewaardeerd werden in overeenstemming met de IAS 40 norm, te weten geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA en de Crombrugge & Partners NV). De netto stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt ten bedrage van 13 miljoen verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 3 hierboven) en voor -1 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in het patrimonium.

De "andere activa" bestaan uit de volgende elementen:

- De **projectontwikkelingen** die in overeenstemming met de IAS 16 norm werden geactiveerd ten belope van 5 miljoen € (30 juni 2008 : 3 miljoen €), betreffen de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties), alsook de reeds gedragen directe kosten met betrekking tot de gebouwen die hoogstwaarschijnlijk in de portefeuille zullen worden opgenomen (deze kosten zullen ten laste worden genomen in geval de onderhandelingen niets opleveren). De projectontwikkelingen vertegenwoordigen een totaal investeringsbudget van 52,5 miljoen € tot 2012.
- De **goodwill** van 2 miljoen € bleef ongewijzigd ten opzichte van 30 juni 2008. Deze vertegenwoordigt het handelsfonds van het segment van de gemeubelde appartementen
- De **immateriële vaste activa** omvatten de geactiveerde informaticakosten (licenties en ontwikkeling), terwijl de **andere materiële vaste activa** voornamelijk het meubilair bestemd voor de exploitatie van de gemeubelde appartementen betreffen. Deze twee rubrieken vertegenwoordigen gezamenlijk een bedrag van 2 miljoen €, dat ongewijzigd is ten opzichte van 30 juni 2008.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

- De **financiële vaste activa** omvatten een schuldvordering ten bedrage van 3 miljoen € (30 juni 2008 : 4 miljoen €) op de intercommunale Haviland. Op 30 juni 2008 bevatte deze rubriek eveneens de actieve reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten in (6 miljoen €).
- De **vloттende activa** ten bedrage van 8 miljoen € (30 juni 2008 : 7 miljoen €) bestaan voornamelijk uit handelsvorderingen, fiscale vorderingen (terugbetaling van roerende voorheffing op liquidatieboni) en geldbeleggingen.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar **kapitaal** geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.). Het kapitaal bedraagt 106 miljoen € op 31 december 2008 (30 juni 2008 : 103 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of *netto activa*), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 188 miljoen € vóór IAS 39 impact, stabiel ten opzichte van 30 juni 2008 (188 miljoen €) zelfs na de uitbetaling van het dividend 2007/2008 in oktober 2008;
- of 175 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2008: 194 miljoen €)

Op 31 december 2008 bedraagt de **schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding van vastgoedbevaks) van Aedifica 50% (30 juni 2008 : 47%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een schuldcapaciteit van 57 miljoen € bij constante activa<sup>1</sup> en van 162 miljoen € bij variable activa<sup>2</sup>.

De **langlopende financiële schulden** ten bedrage van 184 miljoen € (30 juni 2008 : 162 miljoen €) betreffen het effectief opgenomen bedrag op de twee kredietlijnen van de bevak die in totaal 210 miljoen € bedragen en die tot 2011 lopen. De stijging van de langlopende financiële schulden is het gevolg van de investeringsoperaties (zie sectie 3 van dit tussentijds verslag). Bijkomend bevatten de langlopende verplichtingen de reële waarde van de indekkingsinstrumenten ten bedrage van 13 miljoen €.

De **kortlopende verplichtingen** ten bedrage van 5 miljoen € (30 juni 2008 : 12 miljoen €) zijn voornamelijk samengesteld uit schulden ten aanzien van de leveranciers, renovatieverplichtingen, de schuld uit hoofde van de exit taks betreffende recente acquisities, de overlopende rekeningen en andere schulden.

### 4.3. Netto actief waarde per aandeel

Onderstaande tabel legt de evolutie van de netto actief waarde per aandeel uit. De ogenschijnlijke daling bedraagt 11%.

Vóór de impact van de toepassing van de norm IAS 39<sup>3</sup> en na uitbetaling van het dividend in oktober 2008<sup>4</sup>, bedraagt de netto actief waarde per aandeel 41,57 € op 31 december 2008 (40,75 € per

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

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

<sup>3</sup> Zie sectie 4.1 hierboven.

<sup>4</sup> Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het netto actief van 43,71 € per aandeel op 30 juni 2008 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2008 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,68 € per aandeel om de netto actief waarde per aandeel op 30 juni 2008 te kunnen vergelijken met de netto actief waarde per aandeel op 31 december 2008. Dit bedrag stemt overeen met het totaal

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

aandeel op 30 juni 2008). De stijging van deze indicator bedraagt dus 2% sinds het begin van het boekjaar.

De netto actief waarde na aftrek van het dividend betaald in oktober 2008 en na toepassing van de norm IAS 39 is met 8% gedaald over dezelfde periode; dit illustreert de volatiliteit die door IFRS wordt ingevoerd doordat de indekkingsinstrumenten aan de reële waarde in de balans moeten worden opgenomen. Het verschil met de ogenschijnlijke daling van 11% wordt verklaard door de dividendbetaling in oktober 2008.

Netto actief waarde per aandeel (in €)	31 december 2008	30 juni 2008
<b>Op basis van de reële waarde</b>		
Netto actief na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	41,57	40,75
Dividend betaald in oktober 2008	0,00	1,68
IAS 39 impact	<u>-2,86</u>	<u>1,28</u>
Netto activa op basis van de reële waarde	38,71	43,71
<b>Op basis van de investeringswaarde</b>		
Netto actief na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	43,69	42,79
Dividend betaald in oktober 2008	0,0	1,68
IAS 39 impact	<u>-2,9</u>	<u>1,28</u>
Netto activa op basis van de investeringswaarde	40,83	45,76

Aantal aandelen	31 december 2008	30 juni 2008
Aantal aandelen in omloop*	4.514.011	4.436.668
Totaal aantal aandelen**	4.516.261	4.438.918
Aantal beursgenoteerde aandelen	4.438.918	4.275.726
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	4.501.821	4.368.894
Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar***	4.507.866	4.368.894

\* Na aftrek van de eigen aandelen.

\*\* 77.343 aandelen (uitgegeven op 30 juli 2008) zullen op de beurs genoteerd worden na afknping van coupon nr 3 betreffende het boekjaar 2008/2009 in oktober 2009.

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

## 5. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloeden ervan op de activiteiten van de vennootschap. De raad herinnert in dit verband aan de fundamentals van de vennootschap:

bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 7,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2008 (4.436.668). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.2 ten bedrage van 1,71 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

- De diversificatie in drie strategische investeringssegmenten (residentiële of gemengde gebouwen in stedelijke centra, gebouwen met gemeubelde appartementen en huisvesting voor senioren) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge netto rendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 16 jaar, wat Aedifica een zeer goed beeld geeft van haar toekomstige inkomsten.
- Met een schulddgraad van 50% op 31 december 2008 (ver onder het wettelijk maximum van 65% van toepassing op vastgoedbevaks) geniet Aedifica van een sterke solvabiliteit.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille met inbegrip van de lopende projecten is verzekerd door twee kredietlijnen die werden afgesloten met een club van 4 banken. Deze kredietlijnen lopen tot in 2011: Aedifica is dus ingedekt tegen het risico van herfinanciering in de huidige turbulente marktomstandigheden.
- Aedifica geniet van een sterke kapitaalbasis: nieuwe investeringen in de vorm van een inbreng in natura van onroerende goederen in de bevak of de fusie en/of splitsing van vastgoedvennootschappen zou immers haar kapitaal nog meer kunnen versterken. Dergelijke operaties genieten in de huidige marktomstandigheden de bijzondere aandacht van het management. Hierbij zal er over gewaakt worden dat de huidige dividendverwachtingen voor de aandeelhouders niet verwateren.

Rekening houdend met het vorige, en met sectie 6 hieronder, blijven de vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarverslag 2007/2008, onveranderd: 1,80 € per aandeel (vrijgesteld van roerende voorheffing). Dit betekent een stijging van 5% in vergelijking met een dividend van 1,71 € per aandeel uitgekeerd met betrekking tot het vorig boekjaar.

### 6. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 5 van het jaarverslag 2007/2008 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar. Daarenboven is recent gebleken<sup>1</sup> dat de reglementering inzake de vastgoedbevaks binnenkort aangepast zal worden. De raad van bestuur kan zich uiteraard niet uitspreken over de eventuele gevolgen van de overwogen aanpassingen.

De vooruitzichten voor het netto resultaat van het boekjaar 2008/2009, die gepubliceerd werden in het jaarverslag 2007/2008, zijn opgesteld in de hypothese van stabiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (deze indekkingen zijn genomen in het kader van een zeer voorzichtige politiek, die de interestvoetrisico's op de financiering van de investeringen van Aedifica dekt door op lange termijn<sup>2</sup> de variabele interestvoeten te converteren in vaste interestvoeten) ten opzichte van de situatie op 30 juni 2008, en van een marginale positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Op 31 december 2008 is echter gebleken dat, door de forse daling van de

<sup>1</sup> Zie de "Algemene beleidsnota" van de Minister van Financiën en van de Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister van Financiën Doc 52 1529/014 van de Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers, van 5 november 2008.

<sup>2</sup> Indekkingen op lange termijn staan toe om de interestvoetrisico's te verlagen op de financiering van investeringen die lange termijn inkomsten genereren, zoals erfpachten bijvoorbeeld. Ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van Aedifica bedraagt 16 jaar.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

interestvoeten sinds 30 juni 2008, de reële waarde van de indekkingsinstrumenten een sterke daling heeft gekend, met een negatief netto resultaat voor het eerste semester tot gevolg. Deze daling is echter een niet monetair element (IAS 39) en dus zonder invloed op de cash flow.

De hoge volatiliteit die de markten thans kenmerkt, maakt nieuwe, zowel positieve als negatieve, sterke (niet monetaire) variaties van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarschijnlijk (in toepassing van de norm IAS 39).

Tevens kan de raad van bestuur, in de huidige context van de Belgische vastgoedmarkt, toekomstige ongunstige (niet monetaire) variaties van de reële waarde van de portefeuille niet uitsluiten (in toepassing van de norm IAS 40). De raad meent echter dat niets erop wijst dat eventuele toekomstige waardedalingen, indien ze zich zouden voordoen, aanzienlijk zullen zijn ten opzichte van de globale reële waarde van de vastgoedbeleggingen (de reële waarde van de portefeuille heeft gedurende het afgelopen semester haar sterke weerstand reeds bewezen gezien er slechts een zeer kleine negatieve variatie van -0,4% werd vastgesteld).

De raad van bestuur wenst de dividendpolitiek<sup>1</sup> die gebaseerd is op de cash flow die door de vennootschap gegenereerd wordt, te behouden. In dit kader heeft de raad de technische mogelijkheid van een dividenduitkering onderzocht in het geval dat het netto resultaat van de vennootschap op 30 juni 2009, als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39 en IAS 40 (niet monetaire variaties van de reële waarde, zonder invloed op de cash flow), negatief zou zijn.

Zoals iedere vennootschap (zowel bij een positief als een negatief netto resultaat) die de uitkering van een dividend overweegt, zal Aedifica moeten voldoen aan artikel 617 van het Wetboek vennootschappen. Dit artikel voorziet dat er geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten. Het netto actief van vennootschappen die hun (statutaire) jaarrekening volgens de IFRS<sup>2</sup> regels moeten opstellen, wordt beïnvloed door schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Dit in tegenstelling tot vennootschappen die hun (statutaire) jaarrekening opstellen volgens de Belgische boekhoudkundige normen: het netto actief van deze vennootschappen wordt niet beïnvloed door deze schommelingen<sup>3</sup>.

De uitkeerbare reserves van de bevak, volgens artikel 617 van het Wetboek vennootschappen<sup>4</sup> (d.w.z. de reserves die de wet of de statuten niet verbiedt uit te keren), bedragen 50 miljoen € op 31

<sup>1</sup> Opgesteld volgens artikel 31 van de statuten van Aedifica.

<sup>2</sup> De normen IAS 39 en IAS 40 maken deel uit van het IFRS referentiekader.

<sup>3</sup> Volgens de Belgische boekhoudkundige normen, die niet van toepassing zijn op vastgoedbevaks, staat de reële waarde van de indekkingsinstrumenten niet op de balans. Bijgevolg heeft de variatie van de reële waarde van deze instrumenten, volgens deze Belgische boekhoudkundige normen, zowel op de resultatenrekening als op het eigen vermogen, geen enkele invloed. De informatie betreffende de indekkingsinstrumenten wordt dan in de toelichtingen bij de jaarrekening of de geconsolideerde rekeningen vermeld.

<sup>4</sup> De reserves die volgens artikel 617 van het Wetboek vennootschappen uitkeerbaar zijn, bestaan uit de som van de volgende posten van het eigen vermogen in de (statutaire) jaarrekening van Aedifica: "I.D. Reserves" (behalve de onbeschikbare reserves voor eigen aandelen), "I.E. Resultaat", "I.F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen", en "I.G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Hoewel het hier gaat om niet gerealiseerde meer- of minderwaarden heeft de raad van bestuur, op basis van adviezen van externe experts, vastgesteld dat artikel 617 van het Wetboek vennootschappen niet verbiedt om de reserves van de post I.G. uit te keren indien deze positief zijn. Indien deze negatief zijn, worden ze afgetrokken van de andere positieve reserves. De post "I.D. Reserves" bestaat voornamelijk uit niet gerealiseerde meerwaarden die door de raad van bestuur als onbeschikbaar werden beschouwd, en die door de algemene vergadering der aandeelhouders als zodanig werden verwerkt in de (statutaire) jaarrekening. Dit is evenwel niet relevant voor de toepassing van artikel 617 van het Wetboek vennootschappen. Bijgevolg zijn deze reserves niet onbeschikbaar volgens de wet en de statuten.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

december 2008. Deze reserves vormen dus een belangrijke marge om op het einde van het boekjaar een eventuele bijkomende<sup>1</sup> negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39 en IAS 40, op te vangen.

In de (statutaire) jaarrekening van de bevak worden sommige reserves, die volgens artikel 617 van het Wetboek vennootschappen uitkeerbaar zijn, vermeld onder de naam "onbeschikbare reserves"<sup>2</sup> als gevolg van beslissingen die in het verleden werden genomen door de algemene vergadering der aandeelhouders. Het betreft hier echter niet reserves die de wet of de statuten verbiedt uit te keren. Daarenboven worden er zelfs sommige reserves niet onder de naam "reserves"<sup>3</sup> vermeld, in overeenstemming met het schema van de jaarrekening dat door het KB van 21 juni 2006 wordt opgelegd. Het betreft hier wederom reserves die de wet of de statuten niet verbiedt uit te keren.

Rekening houdend met de recente illustratie van de impact van de volatiliteit van de markten op de reserves van vennootschappen die hun (statutaire) jaarrekening volgens IFRS opstellen, zal de raad van bestuur, in de volgende (statutaire) jaarrekening van Aedifica, de presentatie van de reserves binnen het eigen vermogen vereenvoudigen. Hiervoor zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering der aandeelhouders voorstellen om de verwerking van de deze reserves aan te passen om ze in overeenstemming te brengen met hun juridische aard volgens artikel 617 van het Wetboek vennootschappen<sup>4</sup>. Dit is technisch noodzakelijk voor de effectieve uitkering onder de vorm van dividend, van de reserves die volgens artikel 617 van het Wetboek vennootschappen reeds uitkeerbaar zijn, maar die niet als zodanig werden verwerkt in de (statutaire)<sup>5</sup> jaarrekening. Deze aanpassing, die uiteraard geen enkele invloed heeft op zowel de netto activa van de vennootschap als op de schuldratio, past binnen de dividendpolitiek die gevolgd wordt door de raad van bestuur en die economisch gefundeerd is op de gegenereerde cash flows. De raad van bestuur heeft dus niet de intentie om een dividenduitkering voor te stellen die de gegenereerde cash flows zou overstijgen.

Het uitkeren van een dividend (zowel bij een positief als een negatief netto resultaat) heeft voor elke vennootschap, en dus ook voor Aedifica, een daling van de netto activa tot gevolg, die gelijk is aan het uitgekeerde bedrag. Tevens heeft het uitkeren van een dividend (zowel bij een positief als een negatief netto resultaat) voor elke vennootschap die IFRS toepast, en dus ook voor Aedifica, een stijging van de schuldratio tot gevolg op het moment van de beslissing door de algemene vergadering der aandeelhouders om het dividend effectief uit te keren. In het geval van Aedifica, rekening houdend met de verwachte cash flow tussen 1 januari 2009 en de datum van de algemene vergadering in oktober e.k., en met de gebudgetteerde investeringen, zal deze stijging ongeveer 1% bedragen ten opzichte van de schuldgraad op 31 december 2008.

<sup>1</sup> De volgende waardering van de indekkingsinstrumenten en van de portefeuille vastgoedbeleggingen (in overeenstemming met de normen IAS 39 en IAS 40) zal in april 2009 gebeuren (situatie op 31 maart 2009).

<sup>2</sup> Het gaat hier over "onbeschikbare reserves – toevoegingen gebouwen" en "onbeschikbare reserves – andere". De definitie van de beschikbare reserves volgens artikel 617 van het Wetboek vennootschappen is onafhankelijk van de verwerking die er in het verleden aan gegeven werd door de algemene vergadering der aandeelhouders.

<sup>3</sup> Het gaat hier over de volgende posten van het eigen vermogen: "I.F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen", en "I.G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva".

<sup>4</sup> De wijziging van de verwerking ligt binnen de bevoegdheden van de algemene vergadering der aandeelhouders (net zoals de beslissing om een dividend uit te keren). De raad van bestuur zal eerst en vooral de regels moeten aanpassen in verband met de presentatie van de reserves die in toelichting 2.2 van de laatste (statutaire) jaarrekening en geconsolideerde jaarrekening worden beschreven (blz. 98-103 van het jaarverslag 2007/2008).

<sup>5</sup> De reserves die heden als "beschikbaar" gekwalificeerd worden in de (statutaire) jaarrekening zouden, als gevolg van toekomstige niet monetaire waardeschommelingen die volgens IAS 39 en IAS 40 moeten geboekt worden, op 30 juni 2009 niet voldoende kunnen zijn om een dividenduitkering (hoewel gebaseerd op de gegenereerde cash flow) te dekken.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

De operationele prestaties (dwz voor de niet monetaire effecten van de normen IAS 39 en IAS 40) van de bevak voor het eerste semester liggen boven de vooruitzichten die afgeleid zijn van de jaarlijkse vooruitzichten van het jaarverslag 2007/2008. De raad van bestuur verwacht bijgevolg, behoudens belangrijke onverwachte gebeurtenissen, geen negatieve afwijking van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40<sup>1</sup> van het boekjaar 2008/2009 ten opzichte van de vooruitzichten die gepubliceerd zijn in het jaarverslag 2007/2008.

### 7. Transacties met verbonden partijen

In overeenstemming met de IAS 24 norm maken transacties met verbonden partijen het voorwerp uit van de toelichting 16 van de verkorte financiële overzichten in bijlage. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica

Sommige transacties met verbonden partijen vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995. In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2008/2009 werden er geen dergelijke transacties uitgevoerd of beslist.

### 8. Corporate governance

#### 8.1. Dokter André Masset

Het is met droefenis dat de raad van bestuur van Aedifica het overlijden van Dr. André Masset op 7 december 2008 heeft vernomen. Dr. Masset was bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt in de raad van bestuur van Aedifica sinds 26 september 2006.

De raad van bestuur van Aedifica telt sindsdien acht leden.

#### 8.2. Vernieuwing van mandaten

Op de gewone algemene vergadering werden de mandaten van Mevrouw Galila Barzilai Hollander, Mevrouw Adeline Simont, de Heer Jean-Louis Duplat en Services et Promotion de Lasne NV, vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain, vernieuwd tot en met oktober 2011. Deze algemene vergadering heeft eveneens het mandaat van de Commissaris voor dezelfde periode vernieuwd.

#### 8.3. Investeringscomité

Mevrouw Galila Barzilai Hollander heeft in de loop van het eerste semester van het boekjaar 2008/2009 ontslag genomen als lid van het investeringscomité. Zij werd niet vervangen. Bijgevolg bestaat het investeringscomité op 31 december 2008 uit het uitvoerend management en drie andere bestuurders.

<sup>1</sup> "Te bestemmen resultaat" genaamd in het jaarverslag 2007/2008.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 8.4. Auditcomité en onafhankelijke bestuurders

Aedifica is wettelijk niet verplicht een auditcomité op te richten<sup>1</sup>: de wettelijk aan het auditcomité opgedragen taken kunnen ook uitgeoefend worden door de raad van bestuur als geheel. De raad van bestuur van Aedifica heeft evenwel in het verleden reeds beslist om binnen haar school een auditcomité op te richten. De huidige samenstelling van het auditcomité van Aedifica en de haar toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen. De regels vervat in het Corporate Governance Charter van Aedifica betreffende de samenstelling van het auditcomité zijn overigens strenger dan deze wet in die zin dat zij een meerderheid van onafhankelijke bestuurders voorzien. Daarenboven beschikken alle leden van het auditcomité over de door deze wet vereiste deskundigheid. In het Wetboek van vennootschappen is tevens een nieuw artikel 526ter ingevoegd dat de criteria voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de bestuurder verruimt. Deze nieuwe criteria zijn grotendeels, op een paar uitzonderingen na, reeds vervat in Bijlage A van de Corporate Governance Code voor beursgenoteerde vennootschappen, die Aedifica in principe heeft nageleefd bij de benoeming van haar onafhankelijke bestuurders. De onafhankelijke bestuurders van Aedifica voldoen aan de verruimde criteria vervat in artikel 526ter Venn. Wb.

Opgemaakt te Brussel op 13 februari 2009  
De raad van bestuur.

<sup>1</sup> De wet voorziet inderdaad een uitzondering voor de ondernemingen die, op geconsolideerde basis, ten minste aan twee van de drie volgende criteria voldoen: (i) gemiddeld personeel van minder dan 250 personen; (ii) totaal van de balans lager dan of gelijk aan 43 miljoen €; (iii) netto omzet lager dan of gelijk aan 50 miljoen €.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

## II. Aedifica op de beurs

### 1. Koers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Bij de beursgang van Aedifica en de gelijktijdige kapitaalverhoging werd het aandeel te koop/ter inschrijving aangeboden tegen 41 euro (met inbegrip van de plaatsingsprovisie).

Op 31 december 2008 is Aedifica opgenomen in de ING vastgoedbevak prijsindex<sup>1</sup> met een gewicht van 5,34% en in de Bel Real Estate met een gewicht van 3,58%. Hiernaast werd Aedifica, tot 1 oktober 2008, opgenomen in de Bel Small Index met een gewicht van 4,45%. Dankzij haar goede beursprestaties is, sinds 2 januari 2009, Aedifica opgenomen in de Bel Mid Index<sup>2</sup> met een gewicht van 1,51%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2008, kent het aandeel Aedifica een discount van:

- 8,11% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, voor IAS 39;
- 1,32% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39;
- 12,57% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, voor IAS 39;
- 6,44% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39;

Tussen de datum van haar beursgang en 31 december 2008, heeft de beurskoers een daling van 6,83% gekend, terwijl de ING vastgoedbevak prijsindex en de EPRA Europe index<sup>3</sup> respectievelijk met 28,24% en 63,48% gezakt zijn.

Op 13 februari 2009 had het aandeel Aedifica een slotkoers van 38,30€, dat betekent een discount van:

- 7,87% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- 1,06% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39;
- 12,34% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- 6,20% tegenover het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39;

<sup>1</sup> De index wordt berekend door ING. Meer informatie omtrent deze index kan bekomen worden bij ING België.

<sup>2</sup> De BEL Mid index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20 index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de Bel20 index vermenigvuldigd met EUR 50 000 en de omloopsnelheid minstens 10%. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

<sup>3</sup> Bijkomende informatie over de EPRA index is terug te vinden op de website van EPRA ([www.EPRA.com](http://www.EPRA.com)).



## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Tussen de datum van haar beursgang en 13 februari 2009, is het aandeel Aedifica met 6,59% gedaald, tegenover 26,95% voor de ING vastgoedbevak prijsindex en 65,83% voor de EPRA Europe index.

Aandeel Aedifica	31 december 2008	30 juni 2008
Slotkoers (in €)	38,20	35,00

### Netto actief waarde per aandeel na aftrek van het dividend 2007/2008, vóór IAS 39 impact (in €)

Op basis van de reële waarde	41,57	40,75
Op basis van de investeringswaarde	43,69	42,79

### Premie (+)/(-) Discount vóór IAS 39 impact

Op basis van de reële waarde	-8,11%	n.s.
Op basis van de investeringswaarde	-12,57%	n.s.

### Netto actief waarde per aandeel na aftrek van het dividend 2007/2008, na IAS 39 impact (in €)

Op basis van de reële waarde	38,71	43,71
Op basis van de investeringswaarde	40,83	45,76

### Premie (+)/(-) Discount na IAS 39 impact

Op basis van de reële waarde	-1,32%	-19,93%
Op basis van de investeringswaarde	-6,44%	-23,51%

Marktkapitalisatie (in €)	169.566.668	149.650.410
Free float <sup>1</sup>	86,30%	85,80%

Totaal aantal genoteerde aandelen	4.438.918	4.275.726
Gemiddeld dagelijks volume (in aandelen)	1.458	1.449
Omloopsnelheid <sup>2</sup>	10,49%	10,40%

### Dividend per aandeel (in €)

Bruto = netto (roerende voorheffing : 0%) <sup>3</sup>	1,80	1,71
--	------	------

Netto rendement van het dividend <sup>4</sup>	4,71%	4,89%
---	-------	-------

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

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

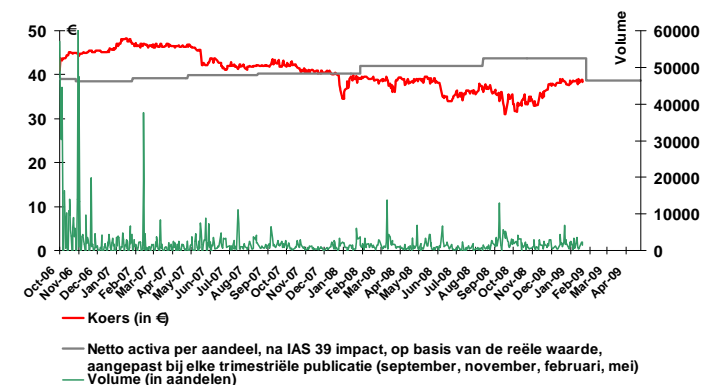
<sup>3</sup> Volgens de jaarvooruitzichten gepubliceerd in het jaarrapport 2007/2008 voor het boekjaar 2008/2009 (in vergelijking met 1,71 euro voor het boekjaar 2007/2008), en rekening houdend met sectie 6 van het tussentijds verslag hierboven.

<sup>4</sup> Netto uitgekeerd dividend per aandeel (na roerende voorheffing) gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

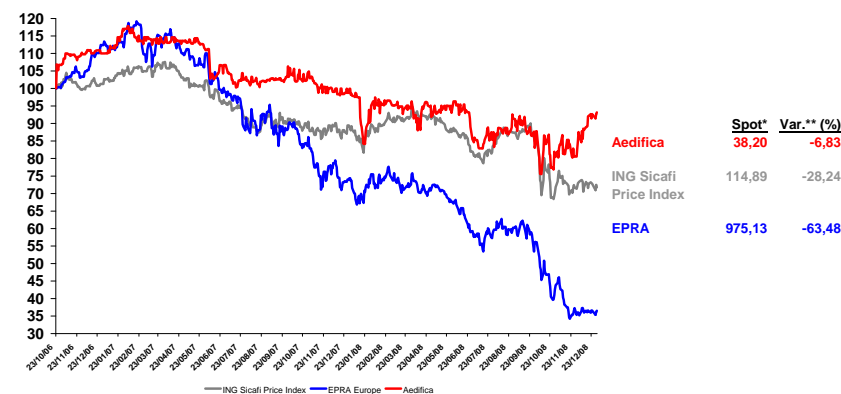
## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Beurskoers, volume en netto activa per aandeel<sup>1</sup>



### Vergelijking – indexen



\* Waarde van de beurskoers en van de indexen op 31 december 2008.

\*\* Variatie van de beurskoers en de indexen tussen de datum van de beursintroductie en 31 december 2008.

<sup>1</sup> De beurskoers en de volumes stemmen overeen met de periode tussen de datum van de beursgang en 31 december 2008. De netto activa per aandeel stemmen overeen met dezelfde periode, verlengd tot de datum van de volgende trimestriële publicatie.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2. Aandeelhouderschap

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

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het Kapitaal
Degroof Holding Luxembourg SA	549.760	12,17%
Jubeal Fondation	320.850	7,10%
SAK TIKVA & OCHER	287.275	6,36%
Degroof Global Sicav	279.567	6,19%
Free Float	3.078.809	68,17%
Totaal aantal aandelen (inclusief eigen aandelen)	4.516.261	100,00%

### 3. Agenda van de aandeelhouder

Financiële Kalender	
Tussentijdse verklaring	19/05/2009
Jaarlijkse resultaten 30.06.2009	7/09/2009
Jaarverslag 2008/2009	09/2009
Gewone algemene vergadering	13/10/2009
Dividend - Coupon 3	20/10/2009
Tussentijdse verklaring	17/11/2009
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2009	02/2010

<sup>1</sup> De kennisgevingen alsook de controlelijnen zijn op de website van Aedifica terug te vinden. De vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewerking ontvangen betreffende de periode na 1 september 2008.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### III. Vastgoedverslag

#### 1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

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

Residentiële of gemengde gebouwen	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Residentiële oppervlakte (m <sup>2</sup> )	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	95,0%	594.664	699.324	635.325
2 Zavel	4.655	3.342	30	95,8%	997.239	1.041.264	905.208
3 Complex Laken - Nieuwbrug	5.720	4.637	42	81,8%	489.550	598.474	646.100
4 De Goede 24-28	1.666	1.666	15	100,0%	173.404	173.404	205.425
5 Lombard 32	1.432	1.096	13	97,9%	170.858	174.563	153.829
6 Complex Louiza 331-333	4.871	1.509	8	94,4%	621.400	658.600	646.100
7 Zaterdagplein 6-10	3.769	2.365	24	90,7%	270.674	298.524	295.750
8 Broqueville 8	836	836	8	79,2%	61.711	77.926	94.178
9 Batawieren 71	552	312	3	100,0%	55.466	55.466	55.980
10 Tervuren 103	881	410	6	100,0%	111.546	111.546	110.875
11 Louis Hap 128	688	688	7	89,9%	60.554	67.324	66.340
12 Hoogstraat	2.630	1.380	20	97,3%	220.255	226.267	332.650
13 Residentie Palace	6.388	6.189	57	91,7%	621.400	677.400	671.900
14 Churchill 158	2.210	1.955	22	79,8%	192.445	241.107	265.178
15 Oudergem 237-239-241-266-273	1.739	1.739	21	87,1%	171.296	196.646	188.288
16 Edison	2.029	758	7	96,8%	135.726	140.246	153.153
17 Verlaime/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	99,0%	270.926	273.566	287.898
18 Ionesco	930	930	10	98,4%	84.368	85.748	102.205
19 Musset	562	472	6	100,0%	48.465	48.465	53.010
20 Giono & Hugo	1.412	1.412	15	93,8%	107.653	114.793	146.360
21 Antares	439	439	7	100,0%	39.141	39.141	38.225
22 Ring	10.236	6.898	82	100,0%	813.600	813.600	780.200
23 Residentie Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	97,5%	307.668	315.468	305.465
<b>Totaal van de sector "Residentiële en gemengde gebouwen"</b>	<b>63.953</b>	<b>44.057</b>	<b>462</b>	<b>92,9%</b>	<b>6.620.009</b>	<b>7.128.862</b>	<b>7.139.642</b>

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

<sup>2</sup> Zie lexicon in jaarverslag 2007/2008. 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.

<sup>3</sup> Zie Lexicon in jaarverslag 2007/2008. De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

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

<sup>5</sup> Zie lexicon in jaarverslag 2007/2008.

<sup>1</sup> In het belang van de aandeelhouder worden er geen waarden per gebouw bekend gemaakt. De adressen van de gebouwen zijn beschikbaar in het jaarverslag 2007/2008. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2008 zijn beschikbaar in de respectievelijke persberichten.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Gebouwen met gemeubelde appartementen	Totale oppervlakte (m²)	Residentiële oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)			(2)	(3)	(4)	(5)
24 Complex Opperstraat	11.847	11.847	116	87,5%	3.141.298	3.141.298	1.398.315
25 Louiza 131	1.110	694	9	92,4%	253.817	253.817	156.100
26 Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1.978	1.930	31	93,3%	688.644	688.644	329.100
27 Louiza 271	1.043	958	14	89,7%	297.790	297.790	146.600
28 Dal 48	623	623	6	96,6%	147.167	147.167	86.700
29 Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1.567	1.567	16	92,5%	423.475	423.475	253.600
<b>Totaal van de sector "Gebouwen met gemeubelde appartementen"</b>	<b>18.168</b>	<b>17.619</b>	<b>192</b>	<b>91,2%</b>	<b>4.952.191</b>	<b>4.952.191</b>	<b>2.370.415</b>

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m²)	Residentiële oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		
30 Château Chenois	6.354	6.196	75	100,0%	832.100	832.100	769.000
31 New Philip	3.914	3.820	112	100,0%	431.600	431.600	468.000
32 Jardins de Provence	2.052	1.944	72	100,0%	354.300	354.300	328.000
33 Bel Air	5.350	4.578	161	100,0%	644.200	644.200	626.600
34 Residentie Grange des Champs	3.396	3.152	75	100,0%	381.200	381.200	373.300
35 Residentie Augustijn	4.832	4.598	95	100,0%	479.300	479.300	497.800
36 Ennea	1.848	1.670	40	100,0%	170.441	170.441	155.400
37 Kasteelhof	3.500	3.335	82	100,0%	308.267	308.267	385.400
38 Wielant	4.834	4.584	103	100,0%	473.448	473.448	476.000
39 Residentie Parc Palace	6.719	6.400	180	100,0%	1.110.900	1.110.900	972.000
40 Residentie Service	8.716	8.332	200	100,0%	1.142.700	1.142.700	1.000.500
41 Résidence du Golf	6.424	6.004	202	100,0%	687.000	687.000	900.000
42 Residentie Boneput	2.993	2.747	78	100,0%	400.000	400.000	460.000
43 Residentie Aux Deux Parcs	1.423	1.348	53	100,0%	202.500	202.500	245.300
44 Residentie L'Air du Temps	2.763	2.474	88	100,0%	399.489	399.489	400.000
45 Au Bon Vieux Temps	1.268	1.203	43	100,0%	178.800	178.800	152.000
46 Op Haanven	4.675	4.202	82	100,0%	365.000	365.000	365.000
47 Residentie Exclusiv	2.758	2.600	71	100,0%	382.000	382.000	382.000
48 Seniorie Mélopée	2.777	2.497	64	100,0%	391.227	391.227	341.300
49 Logis de Famenne	1.290	1.161	96	100,0%	110.000	110.000	110.000
50 Les Charmes en Famenne	3.165	2.849	50	100,0%	265.000	265.000	265.900
51 Seniorerie La Pairelle	5.609	5.048	51	100,0%	165.000	165.000	614.000
<b>Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"</b>	<b>86.660</b>	<b>80.741</b>	<b>2.073</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.874.472</b>	<b>9.874.472</b>	<b>10.289.500</b>

Hotels en andere	Totale oppervlakte (m²)	Residentiële oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad	Contract. Huurgelden	Contract. huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		
52 Hotel Martin's Brugge	11.369	0	0	100,0%	1.645.527	1.645.527	1.088.180
53 Koning 35	1.813	0	0	100,0%	179.794	179.794	174.405
54 Klooster Hotel	2.510	0	0	100,0%	532.185	532.185	420.200
55 Bara 124-127	1.539	0	0	100,0%	48.289	48.289	66.960
<b>Totaal van de sector "Hotels en andere"</b>	<b>17.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.405.795</b>	<b>2.405.795</b>	<b>1.749.745</b>
<b>TOTAAL van de investeringsgebouwen in reële waarde</b>	<b>186.012</b>	<b>142.417</b>	<b>654 appartementen en 2,073 bedden</b>	<b>n.a.</b>	<b>23.852.467</b>	<b>24.361.320</b>	<b>21.549.302</b>

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

2 Zie lexicon in jaarverslag 2007/2008. 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 jaarverslag 2007/2008. 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 jaarverslag 2007/2008.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 1.2. Lopende projecten en renovaties

Projecten of renovatie	Adres	Geraamd investeringsbudget (m)	Datum van voorlopige oplevering	Commentaren
<b>I. Nieuwe projecten</b>				
Media Gardens	Leuvensesteenweg 710-730 - 1030 Brussel	14,1	2011	Bouw van 75 appartementen 4 handelsruimten, een kantoorruimte voor een vrij beroep en 72 ondergrondse parkings.
Citadelle Dinant	Chemin de la Citadelle - 5500 Dinant	6,7	2011/2012	Ontwikkeling van een nieuw rusthuis
<b>II. Projecten - Renovatie</b>				
Livorno 14, 20-24	Livornostraat 14 en 20-24 - 1050 Brussel	2,5	2010	Aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning om deze gebouwen die thans dienst doen als kantoorruimte, om te zetten in residentiële panden zodat zij een geheel vormen met het gebouw Livorno 16-18.
<b>III. Vastgoedbeleggingen - Renovatie en uitbreiding</b>				
Uitbreiding van het Klooster Hotel	Predikherenstraat 22-23 - 3000 Leuven	12,0	2,011	Bouw van nieuwe hotelkamers en een ondergrondse parking
Hoogstraat	Hoogstraat 39-51 - 1000 Brussel	2,5	2010	Renovatie van een residentieel gebouw van 20 appartementen en van een handelsruimte.
Residentie Exclusiv	Jean-Baptiste Desmethstraat 50 - 1140 Brussel	3,2	2010	Uitbreiding van het rusthuis
Seniorie Mélopée	Meloepestraat 50 - 1080 Brussel	0,8	2009/2010	Uitbreiding van het rusthuis
Au Bon Vieux Temps	Rue de Corbais 14 - 1435 Mont-Saint-Guibert	1,6	2011	Renovatie en uitbreiding van het rusthuis
Logis de Famenne	Rue du Château 47 - 5564 Wanlin	1,5	2011/2012	Uitbreiding van het rusthuis
Hotel Martin's Brugge	Oude Burg 5 - 8000 Brugge	0,6	2009	Integratie van het voormalige hotel De Tassche
Seniorerie La Pairelle	Chaussée de Dinant 708-710 - 5100 Wépion	7,0	2011	Uitbreiding van het rusthuis
<b>Total</b>		<b>52,5</b>		

Van de projecten die hierboven voor een totaal budget van 52,5 miljoen € zijn vermeld, zijn er diverse projecten voor een waarde van 35,5 miljoen € nog onderworpen aan opschortende voorwaarden, is er één project voor een waarde van 12,0 miljoen € opgestart na de vervulling van de opschortende voorwaarden (zie sectie 3.1 van het tussentijds verslag) en zijn er twee projecten voor een waarde van 5,0 miljoen € volledig naar goedgevoerd van de bevak te realiseren. Betreffende al deze investeringsbudgetten werd er op 31 december 2008 reeds een bedrag van 2 miljoen € geactiveerd.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2. Analyse van de portefeuille per 31 december 2008

#### 2.1. Verdeling per sector (in reële waarde)

Verdeling per sector	31 dec 2008	30 jun 2008
Residentiële en gemengde gebouwen	33%	35%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	12%	12%
Huisvesting voor senioren	45%	44%
Hotels en andere	10%	9%

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

Geografische verdeling	31 dec 2008	30 jun 2008
Brussel	63%	66%
Vlaanderen	21%	20%
Wallonië	16%	14%

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

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2.4. Aantal gebouwen per sector

Aantal gebouwen	31 dec 2008	30 jun 2008
Residentiële en gemengde gebouwen	44	44
Gebouwen met gemeubelde appartementen	25	25
Huisvesting voor senioren	22	19
Hotels en andere	4	4
<b>Totaal</b>	<b>95</b>	<b>92</b>

### 2.5. Verdeling van de gebouwen naar leeftijd, per soort huurovereenkomst (in reële waarde)

Leeftijd van de gebouwen (reële waarde)	31 dec 2008	30 jun 2008
Triple net huurovereenkomsten	55%	52%
Overige huurovereenkomsten: gebouwen van 0-5 jaar	15%	15%
Overige huurovereenkomsten: gebouwen van 5-10 jaar	3%	5%
Overige huurovereenkomsten: gebouwen ouder dan 10 jaar	27%	28%

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

Initiële duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 dec 2008	30 jun 2008
< 15 jaar	43%	45%
15 jaar	2%	2%
> 27 jaar	55%	53%

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2.7. Brutorendement per sector<sup>1</sup> (in reële waarde)

Rendement (reële waarde)	31 dec 2008	30 jun 2008
Residentiële en gemengde gebouwen	5,7%	5,4%
Gebouwen met gemeubelde appartementen*	10,9%	9,5%
Huisvesting voor senioren	6,1%	6,0%
Hotels en andere	6,7%	6,5%
<b>Gemiddeld</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,3%</b>

\* Reële waarde + goodwill + meubilair

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

#### 2.8.1. Gebouwen met gemeubelde appartementen

Bezettingsgraad (Gebouwen met gemeubelde appartementen)	
Dec 2007	88,9%
Jun 2008	88,7%
Dec 2008	91,2%

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

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
Dec 2007	95,6%
Jun 2008	96,8%
Dec 2008	97,4%

<sup>1</sup> Het brutorendement wordt als volgt berekend:

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

- Voor de gemeubelde appartementen: (Omzetcijfer op 31 december 2008 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill+ meubelen).

<sup>2</sup> De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3. De vastgoedmarkt

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

De eerste, zij het nog gedeeltelijke, analyses over 2008 wijzen op een **status quo van de prijzen** op de huizenmarkt. De ERA-makelaars stellen voor de bestaande appartementen zelfs een toename vast met 5%. Vermoedelijk trad een verschuiving op: de economische onzekerheid en de striktere kredietpolitiek vanwege de banken leiden een deel van het publiek af van de huizen naar de goedkopere appartementenmarkt. In Brussel kost het appartement de helft minder dan een huis, in Vlaanderen belooft dit verschil 22% en in Wallonië 18%.

Het behoud van het prijspeil in België is binnen de internationale context een opmerkelijk fenomeen. We hebben ditmaal te maken met de "dubbele gulden keerzijde" van de fiscale medaille. Vooreerst leiden de hoge Belgische registratierechten ertoe dat wij veel langer onze woning behouden: een woning wordt gemiddeld om de 35 jaar verkocht. Hierdoor is de Belg bij het afsluiten van een hypothecaire lening veel sterker geneigd om de intresten vast te leggen voor langere termijn. De oprisping van de rente in de lente van 2008 heeft dan ook bitter weinig impact op de bestaande hypotheeken. Dit in tegenstelling tot de Angelsaksische landen, waar transactiekosten marginaal zijn, een woning roteert in minder dan tien jaar en dus geopteerd wordt voor een variabele rente. Het tweede aspect betreft de in België sterk beperkte mogelijkheid om (een deel van) de leningslast in mindering te brengen van het fiscaal belastbaar inkomen. Hierdoor vooral liggen de woningprijzen in België gevoelig lager dan in het buitenland. De mogelijkheid om de intresten van een financiering fiscaal af te trekken van het beroepsinkomen leidt in bvb. de Angelsaksische wereld en Nederland tot leningen zonder terugbetaling van kapitaal, de zogenaamde bullet-lening, en tevens tot een grotere volatiliteit op de markt dan bij ons het geval is. Zo beleven we in België nu het voordeel van een fiscaal nadelige vergelijking.

De nieuwbouw beleeft wel sombere tijden. De dalende trend van de laatste jaren qua aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen lijkt zich versneld door te zetten. De explosie aan nieuwbouwapartementen leidt anderzijds tot een overaanbod met prijsreductie tot gevolg en kan een aantal ontwikkelaars in financiële problemen brengen, zowel in het binnenland als aan de kust.

De striktere kredietpolitiek en de economische onzekerheid stimuleren ook de spaarneiging. De gezinnen moeten en wensen over een groter eigen vermogen te beschikken vooraleer de stap te zetten tot kopen van een woning. Bovendien worden op deze markt geen fikse prijsstijgingen verwacht, zodat ze hierop niet moeten anticiperen ... integendeel er wordt uitgekeken naar "mooie opportunititeiten": het aanbod is thans groter dan de vraag en sommige verkopers zijn gedwongen gehaast. Het spaarreservoir van kandidaat-kopers dient eerst aangevuld vooraleer de activiteit op de markt terug op een hoger peil komt.

Het aanleggen van een reserve betekent meteen een toenemende vraag naar huur. Het aanbod van huurpanden is tijdens het laatste decennium echter fel gekrompen door de overstap van huren naar kopen. Het percentage eigenaars is opgelopen tot omtrent drie kwart in Vlaanderen, een 72% in Wallonië en ook reeds ruim de helft in Brussel. Dit leidde trouwens tot een sterkere concentratie van financieel zwakkere gezinnen op de huurmarkt, met alle sociale en financiële problemen vandien. Nu dient zich opnieuw een financieel sterker publiek aan, wat in combinatie met de prijsreducties op de

<sup>1</sup> Geschreven door Stadim CVBA op 22 januari 2009.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

nieuwbouwmkt van de appartementen opportuniteiten biedt voor de belegger. Dit althans voor zover de werkloosheid geen roet in het eten gooit en nieuwe problemen stelt van wanbetaling.

### 3.2. De markt van de gemeubelde appartementen

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

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

Tegelijkertijd hebben de voornaamste operatoren op de markt zich sterk geprofessionaliseerd op het vlak van een betere dienstverlening aan een 'business'-cliënteel, dat zij op deze wijze wensen te fideliseren. De professionalisering van deze sector komt overigens ook in andere steden, zoals Antwerpen, tot uiting onder andere via de oprichting van een nieuwe belangenorganisatie van eigenaars van 'businessflats' in Vlaanderen.

In het specifieke geval van Aedifica is de bezettingsgraad gedurende het eerste semester van het boekjaar 2008/2009 (91,2%) hoger dan die voor dezelfde periode van het vorige boekjaar (88,9%), en heeft zelfs een historisch hoogtepunt behaald. Eveneens is de bezettingsgraad van de maand januari 2009 hoger dan die van de maand januari 2008. Aedifica neemt dus een positief effect waar van haar doorgedreven inspanningen op het vlak van marketing.

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

De behoefte aan de verschillende types van bewoning voor ouderen en zorgbehoevenden blijft toenemen. De **demografische ontwikkeling** zal de vraag ook in de volgende jaren blijven ondersteunen. De vooruitzichten omtrent de demografische verschuivingen en vooral de verwachte gevolgen moeten echter ietwat worden getemperd, omdat een aantal cijfers te statisch worden benaderd. Samen met het opklimmen van de levensverwachting, verlengt ook de levensfase binnen dewelke de gezinnen zelfstandig willen wonen. Ook in een aantal bouwprogramma's wordt reeds ingespeeld op de nodige aanpasbaarheid van de inrichting van de woning. De fundamentele trend van de groeiende behoefte blijft echter bestaan.

Hierop wordt ook ingespeeld door initiatieven die de mogelijkheid bieden om rechtstreeks of onrechtstreeks te beleggen in het **woonrecht** van een individuele dienstgerelateerde huisvesting. Kwestie is of dit op termijn geen belemmering vormt voor fundamentele en noodzakelijke aanpassingen of renovaties. Bovendien is de zeggenschap in de exploitatie- en serviceverlening vaak onbestaande, wat essentieel is. Het behoud van een complex in één hand verdient dan ook aanbeveling als aanspreekpunt t.o.v. de uitbating en omwille van de continuïteit van het gebouw.

<sup>1</sup> Opgesteld door Stadim CVBA op 22 januari 2009.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

De huisvesting van senioren blijft een zeer hoge **bezettingsgraad** kennen, wat ondersteunend is voor de exploitatie. Veelal gaat de exploitant een triple net huurcontract aan met de eigenaar van de gebouwen, waarbij alle kosten van onderhoud, verzekeringen, taksen, ... ten laste zijn van de uitbating. Een goede bezetting betekent echter ook voor de eigenaar de eerste zekerheid voor de toekomstige huurinkomsten. Financieel beschouwd krijgen we als het ware obligaties met een geïndexeerde rente en een top-rating qua zekerheid.

Voor de belegger was 2008 een jaar waarin de financiële **rentevoeten** voor langetermijnbeleggingen in de zomer met omtrent 0,5% waren opgelopen, om daarna met 1% terug te vallen einde van het jaar. Zo steeg de OLO 20 jaar van 4,6% begin januari tot 5,12% in juli om af te nemen tot 4,02% einde december. De onzekerheid van de economische situatie vertaalt zich echter in de loop van het jaar in een toename van de bijkomende vereiste marge.

In verhouding tot andere sectoren biedt de huisvesting van senioren een vrij **grote zekerheid**, zodat de cumul van rente + marge einde 2008 voor dit type van belegging nauw aansluit bij de situatie van einde 2007. De plotselinge oprisping van de **inflatie** zorgde in 2008 bovendien voor een forse indexering van de huurinkomsten. De verwachtingen naar de nabije toekomst toe zijn integendeel zwakker. Globaal kunnen we stellen dat het effect van de verschillende parameters elkaar compenseren, wat tot een gunstige stabiliteit in de sector van de huisvesting voor ouderen als belegging teweegbrengt.

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

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 31 december 2008 voor te leggen.

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

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

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

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

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 356.291.000€<sup>1</sup> op 31 december 2008. Heden bedragen de contractuele huurgelden 23.852.467€<sup>2</sup>, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,69%<sup>2</sup> in vergelijking met de reële waarde van de gebouwen. In de veronderstelling dat alle gebouwen, 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 24.361.320€<sup>3</sup> bedragen, wat overeenstemt een initieel huurrendement van 6,84%<sup>3</sup> in vergelijking met de reële waarde van de gebouwen.

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  
Stadim CVBA

<sup>1</sup> Zie Hoofdstuk III. Punt 1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille.

<sup>2</sup> 6,63% in vergelijking met de reële waarde van de goederen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en de andere materiële vaste activa.

<sup>3</sup> 6,77% in vergelijking met de reële waarde van de goederen vermeerderd met de goodwill op de appartementen en de andere materiële vaste activa.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### IV. Geconsolideerde verkorte financiële overzichten

#### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

Halfjaar afgesloten op 31 december			
(x € 1.000)	Toelicht.	31/12/2008	31/12/2007
I.	Huurinkomsten	11.551	9.250
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-39	-7
	<b>Netto huurresultaat</b>	<b>11.512</b>	<b>9.243</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	35	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	582	604
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	-582	-604
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-597	-496
	<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>10.950</b>	<b>8.747</b>
IX.	Technische kosten	-333	-384
X.	Commerciële kosten	-298	-310
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-105	-80
XII.	Beheerkosten vastgoed	-308	-285
XIII.	Andere vastgoedkosten	-497	-362
	<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.541</b>	<b>-1.421</b>
	<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>9.409</b>	<b>7.326</b>
XIV.	Algemene kosten	-1.299	-1.082
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-24	31
	<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>8.086</b>	<b>6.275</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.277	4.555
	<b>Operationeel resultaat</b>	<b>6.809</b>	<b>10.830</b>
XIX.	Financiële opbrengsten	1.071	215
XX.	Interestkosten	-4.333	-2.539
XXI.	Andere financiële kosten	-8.973	-232
	<b>Financieel resultaat</b>	<b>10</b>	<b>-12.235</b>
XXII.	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-5.426</b>	<b>8.274</b>
XXIII.	Vennootschapsbelasting	-22	-31
XXIV.	Exit taks	0	0
	<b>Belastingen</b>	<b>-22</b>	<b>-31</b>
	<b>Netto resultaat</b>	<b>-5.448</b>	<b>8.243</b>
	Toerekenbaar aan:		
	Minderheidsbelangen	0	0
	<b>Aandeelhouders van de groep</b>	<b>-5.448</b>	<b>8.243</b>
	Gewoon resultaat per aandeel (€)	11	-1,21
	Verwaterd resultaat per aandeel (€)	11	-1,21

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 2. Geconsolideerde balans

(x € 1.000)	Toelicht.	31/12/2008	30/06/2008
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. Vaste activa</b>			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		133	155
C. Vastgoedbeleggingen	6	356.291	344.067
D. Projectontwikkelingen	7	4.985	3.279
E. Andere materiële vaste activa		1.807	1.887
F. Financiële vaste activa		3.109	9.933
G. Vorderingen financiële leasing		0	0
H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
J. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>368.181</b>	<b>361.177</b>
<b>II. Vlottende activa</b>			
A. Activa bestemd voor verkoop	6	0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		1.198	714
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		6.104	4.942
F. Kas en kasequivalenten	9	309	373
G. Overlopende rekeningen		481	688
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>8.092</b>	<b>6.717</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>376.273</b>	<b>367.894</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

(x € 1.000)	Toelicht.	31/12/2008	30/06/2008
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>			
A. Kapitaal	8	106.230	102.830
B. Uitgiftepremies		18.028	18.028
C. Eigen aandelen		-144	-144
D. Reserves		69.830	62.070
E. Resultaat*		-5.448	14.605
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-9.023	-8.518
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	10	-4.742	5.037
H. Wisselkoersverschillen		0	0
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		<b>174.731</b>	<b>193.908</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>174.732</b>	<b>193.909</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden		0	0
a. Kredietinstellingen	9	183.674	161.973
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	10	12.918	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>196.592</b>	<b>161.973</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden		0	0
a. Kredietinstellingen	9	0	0
b. Financiële leasing	9	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		0	0
a. Exit taks		600	5.334
b. Andere		3.576	5.217
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		773	1.461
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>4.949</b>	<b>12.012</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>201.541</b>	<b>173.985</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>376.273</b>	<b>367.894</b>

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



## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3. Geconsolideerde kasstroomoverzicht

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000)		
	31/12/2008	31/12/2007
<b>KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Netto resultaat	-5.448	8.243
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	22	31
Afschrijvingen	158	141
Waardeverminderingen	15	4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.277	-4.555
Gerealiseerde netto meerwaarden	0	0
Financieel resultaat	12.235	2.556
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-499	-20
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	305	559
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	207	12
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	-163	-346
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	-688	-195
<b>Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>7.421</b>	<b>6.430</b>
Betaalde belastingen	-55	0
<b>Netto kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>7.366</b>	<b>6.430</b>
<b>KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-7	-27
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen of -rechten	-6.914	-27.397
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-49	-6
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-1.731	-3.457
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Terugbetaling van niet vlottende vorderingen	1.200	1.184
Netto investeringen in overige vaste activa	0	0
<b>Netto kasstroom uit de investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.501</b>	<b>-29.703</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten	0	0
Verkoop van eigen aandelen	0	0
Dividend van het vorige boekjaar	-7.471	-5.484
Netto variatie van bankkredietlijnen (+/-)	21.701	46.521
Netto variatie van de andere leningen (+/-)	0	0
Netto betaalde financiële lasten	-3.472	-2.429
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-2.527	-2.674
Terugbetaling van bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-8.160	-15.372
<b>Netto kasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>	<b>71</b>	<b>20.562</b>
<b>TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Totale kasstroom van de periode</b>	<b>-64</b>	<b>-2.711</b>
<b>RECONCILIATIE MET DE BALANS</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Kas- en kasequivalenten aan het begin van de periode	373	3.377
Totale kasstroom van de periode	-64	-2.711
<b>Kas- en kasequivalenten op het einde van de periode</b>	<b>309</b>	<b>666</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 4. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Halfjaar afgesloten op 31 december (x € 1.000)									
	30/06/2007	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging door inbreng in natura en fusies	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoe- gingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	31/12/2007
Kapitaal	95.958	0	6.873	0	0	0	0	0	102.831
Uitgiftepremies	18.028	0	0	0	0	0	0	0	18.028
Eigen aandelen	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Reserves									
Onbesch. - toev. Gebouwen*	53.974	0	0	0	3.471	0	0	0	57.445
Onbesch. - eigen aandelen	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Onbesch. - andere*	1.015	0	0	0	0	0	2.275	0	3.290
Besch.***	2.966	0	0	0	0	0	-1.755	0	1.211
Resultaat****									
Vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekjaar	6.209	0	0	0	0	8.243	-6.209	0	8.243
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen**	-6.262	0	0	0	-1.302	0	0	0	-7.564
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva***	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Op indekkingsinstrumenten	5.498	0	0	0	0	0	205	-2.609	3.094
<b>Subtotaal</b>	<b>177.386</b>	<b>0</b>	<b>6.873</b>	<b>0</b>	<b>2.169</b>	<b>8.243</b>	<b>-5.484</b>	<b>-2.609</b>	<b>186.578</b>
Minderheidsbelangen	2	0	0	0	0	0	0	0	2
<b>TOTAAL</b>	<b>177.388</b>	<b>0</b>	<b>6.873</b>	<b>0</b>	<b>2.169</b>	<b>8.243</b>	<b>-5.484</b>	<b>-2.609</b>	<b>186.580</b>
	30/06/2008	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging door inbreng in natura en fusies	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoe- gingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	31/12/2008
Kapitaal	102.830	0	3.400	0	0	0	0	0	106.230
Uitgiftepremies	18.028	0	0	0	0	0	0	0	18.028
Eigen aandelen	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Reserves									
Onbesch. - toev. Gebouwen*	57.423	0	0	0	626	0	0	0	58.049
Onbesch. - eigen aandelen	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Onbesch. - andere*	3.290	0	0	0	0	0	6.557	0	9.847
Besch.***	1.213	0	0	0	0	0	577	0	1.790
Resultaat****	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekjaar	14.605	0	0	0	0	-5.448	-14.605	0	-5.448
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen**	-8.518	0	0	0	-505	0	0	0	-9.023
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva***	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Op indekkingsinstrumenten	5.037	0	0	0	0	0	0	-9.779	-4.742
<b>Subtotaal</b>	<b>193.908</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>-5.448</b>	<b>-7.471</b>	<b>-9.779</b>	<b>174.731</b>
Minderheidsbelangen	1	0	0	0	0	0	0	0	1
<b>TOTAAL</b>	<b>193.909</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>-5.448</b>	<b>-7.471</b>	<b>-9.779</b>	<b>174.732</b>

\* Reserve die uitkeerbaar is op basis van het artikel 617 van het Wetboek vennootschappen. Deze reserves zouden onttrokken kunnen worden mits een verwerkingsbeslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders.

\*\* Reserves die moeten afgetrokken worden van de uitkeerbare reserves volgens het artikel 617 van het Wetboek vennootschappen.

\*\*\* Reserve die uitkeerbaar is op basis van het artikel 617 van het Wetboek vennootschappen, en die reeds als zodanig werd toegewezen als gevolg van een verwerkingsbeslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders.

\*\*\*\* Positief saldo: Reserve die uitkeerbaar is op basis van het artikel 617 van het Wetboek vennootschappen. Deze reserves zouden opgenomen kunnen worden mits een verwerkingsbeslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders. Negatief saldo: Reserves die moeten afgetrokken worden van de uitkeerbare reserves volgens het artikel 617 van het Wetboek vennootschappen.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 5. Toelichtingen

#### Toelichting 1: algemene informatie

Aedifica NV (in het halfjaarverslag de "Vennootschap" of de "moedermaatschappij" genoemd) is een openbare vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) naar Belgisch recht en is als naamloze vennootschap opgericht. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 8 van dit halfjaarverslag opgesomd. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd:

Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel

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

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

Aedifica legt zich toe op :

- residentieel 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;
- rusthuizen met huurovereenkomsten van zeer lange duur.

Aedifica investeert :

- in bestaande reeds verhuurde gebouwen of nieuwe, nog te commercialiseren gebouwen;
- en in projecten in toekomstige staat van afwerking met grote toegevoegde waarde.

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

Het boekjaar van Aedifica loopt van de eerste juli tot en met 30 juni. De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening op 31 december 2008 werd door de Raad van bestuur op 13 februari 2009 goedgekeurd voor publicatie op 17 februari 2009 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar vorige jaarverslag gepubliceerd heeft).

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving

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

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening dekt de periode van 1 juli tot 31 december 2008. 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 2008 die werden goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"), en in het bijzonder de norm IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de "International Accounting Standards Board" ("IASB") die van kracht zijn op 31 december 2008, omdat de elementen uit de IAS-norm 39 verworpen door de EU niet relevant zijn voor de groep. De verkorte halfjaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met de Koninklijke besluiten mbt vastgoedbevaks (10 april 1995, 10 juni 2001 en 21 juni 2006).

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening is opgesteld in euro en is in duizenden euro's voorgesteld en in verkorte versie, zoals toegestaan door de norm IAS 34. Deze moet gelezen worden samen met de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2008 en gepubliceerd in het jaarverslag 2007/2008.

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

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

Nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd, en zijn toepasbaar vanaf 1 juli 2008, maar hebben geen invloed op de verkorte halfjaarrekening. Het betreft in het bijzonder :

- IFRIC-interpretatie 12 "Service Concession Arrangements";
- IFRIC-interpretatie 13 "Customer Loyalty Programmes";
- IFRIC-interpretatie 14 "IAS 19 — The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction".

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

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

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2 van de geconsolideerde jaarrekening 2008 (zie bladzijde 98 tot 103 van het jaarverslag 2007/2008).

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 3: gesegmenteerde informatie

De primaire segmentatiebasis gebeurt via de volgende bedrijfssegmenten :

- Gemeubeld : het betreft gemeubileerde appartementen op toplocaties in Brussel, hoofdstad van Europa. Ze zijn bestemd voor een internationaal cliënteel. De duur van de huurovereenkomst is relatief kort. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers inbegrepen, ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Niet gemeubeld : het betreft in steden gelegen gemengde en residentiële gebouwen. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers inbegrepen, ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een "tripe net" rendement opleveren (hetgeen de afwezigheid van beheerskosten verklaart).
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een "tripe net" (er zijn geen exploitatielasten voor de hotels) rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

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

	31/12/2007						
	Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Inter- sectoriaal	Totaal
Huurinkomsten	3.112	2.214	2.974	984	0	-34	9.250
Netto huurresultaat	3.124	2.195	2.974	984	0	-34	9.243
Vastgoedresultaat	3.074	1.748	2.974	985	0	-34	8.747
Operationeel vastgoedresultaat	2.210	1.226	2.974	963	-13	-34	7.326
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.167</b>	<b>1.223</b>	<b>3.000</b>	<b>963</b>	<b>-1.078</b>	<b>0</b>	<b>6.275</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

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

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

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt op pagina 2 van het jaarverslag 2008 voorgesteld (onderdeel "marktrisico's").

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

Geen enkel ongebruikelijk operationeel element dient toegelicht te worden mbt het halfjaar. De grootte van de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten verdient echter enige aandacht.

Om het renterisico te beperken op de financiering van haar investeringen, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") voorzien waarbij op lange termijn<sup>1</sup> de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (*interest rate swaps* of "IRS" die op de passiva van de balans staan voor een bedrag van 5 miljoen €) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (*multi-callable interest rate swaps* of "multi-callable IRS" die op de passiva van de balans staan voor een bedrag van 8 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. Naar gelang het type instrument wordt de IAS 39 impact (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2008 en 31 december 2008 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (-8,8 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (-10 miljoen €). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39<sup>2</sup>) en niet-monetaire (non cash en dus zonder invloed op het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40) vertaling op een bepaalde datum (31 december 2008) van de evolutie van marktparameters die reeds sinds enkele maanden een overdreven volatiliteit kennen, en in het bijzonder van de sterke daling van de interestvoeten gedurende het semester.

<sup>1</sup> Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. Ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 16 jaar.

<sup>2</sup> Volgens de Belgische boekhoudkundige normen, die niet van toepassing zijn op vastgoedbevaks, staat de reële waarde van de indekkingsinstrumenten niet op de balans. Bijgevolg heeft de variatie van de reële waarde van deze instrumenten, volgens deze Belgische boekhoudkundige normen, zowel op de resultatenrekening als op het eigen vermogen geen enkele invloed. De informatie betreffende de indekkingsinstrumenten wordt dan juistelijk in de toelichtingen bij de jaarrekeningen of de geconsolideerde rekeningen vermeld.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	31/12/2008	30/06/2008
<b>Reële waarde bij het begin van de periode</b>	<b>344.067</b>	<b>246.670</b>
Geactiveerde kosten	67	392
Verwervingen	13.729	86.302
Overdracht van/(naar) ontwikkelingsprojecten	380	7.006
Overdracht naar eigen vermogen	-675	-1.401
Reële waarde van de overgedragen activa	0	-960
Variatie van de reële waarde	-1.277	6.058
<b>REËLE WAARDE OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>356.291</b>	<b>344.067</b>

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

Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (x € 1.000)	Rechts- personen- register	Verwervings datum**	Wijze van integratie
De Tassche	Hotels en andere	3.572	-	25/07/2008	Aanschaffing van een zakelijk recht van erfpacht van 99 jaar
Rouimmo NV	Huisvesting voor senioren	1.860	0448.067.150	30/07/2008	Opslorping door middel van partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Famifamenne NV	Huisvesting voor senioren	4.240	0475.400.760	30/07/2008	Opslorping door middel van partiële splitsing van een deel van het patrimonium
La Pairelle CVBA	Huisvesting voor senioren	2.960	0466.522.488	22/12/2008	Aanschaffing van aandelen
<b>Totaal</b>		<b>12.632</b>			

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

\*\* en datum van opname in het resultaat.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 7: projectontwikkelingen

(x € 1.000)	Gebouwen in opbouw of renovatie	Geactiveerde kosten*	TOTAAL
Boekwaarde op 01/07/2007	5.391	60	5.451
Investeringen	4.371	294	4.665
Overdracht van/(naar) vastgoedbeleggingen	-6.968	-38	-7.006
Geactiveerde interestlasten	153	0	153
Geactiveerde personeelskosten	16	0	16
In resultaat genomen	0	0	0
<b>Boekwaarde op 30/06/2008 na een periode van 12 maanden</b>	<b>2.963</b>	<b>316</b>	<b>3.279</b>
Boekwaarde op 01/07/2008	2.963	316	3.279
Investeringen	1.998	38	2.036
Overdracht van/(naar) vastgoedbeleggingen	-229	-151	-380
Geactiveerde interestlasten	63	0	63
Geactiveerde personeelskosten	8	0	8
In resultaat genomen	0	-21	-21
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2008 na een periode van 6 maanden</b>	<b>4.803</b>	<b>182</b>	<b>4.985</b>

\* De geactiveerde kosten stellen de reeds opgelopen directe kosten voor die betrekking hebben op de gebouwen die meer dan waarschijnlijk in de portefeuille zullen worden opgenomen (deze kosten zullen in het resultaat worden opgenomen indien de onderhandelingen geen succes hebben).

De gebouwen in opbouw of renovatie, waarvoor er reeds kosten geactiveerd zijn, bestaan uit volgende projecten :

- Uitbreiding van het Klooster Hotel te Leuven (bouw van een uitbreiding van het hotel en van een ondergrondse parking) ;
- Livorno 14, 20-24 (omvorming van kantoorgebouwen naar residentiële gebouwen om zo een geheel te vormen met het gebouw Livorno 16-18) ;
- Renovaties en uitbreidingen van rusthuizen.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 8: kapitaal

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5 % van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de transparantieverklaringen ontvangen door de vennootschap op 31/12/2008) :

Aandeelhouders	Aantal aandelen in bezit	Deel van het kapitaal
Degroof Holding Luxembourg SA	549.760	12,17%
Jubeal Fondation	320.850	7,10%
SAK TIKVA & OCHER	287.275	6,36%
Degroof Global Sicav	279.567	6,19%

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

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie op 01/07/2008	4.438.918	103.794
Kapitaalverhogingen (partiële splitsingen ten voordele van Aedifica)	77.343	3.400
<b>Situatie op 31/12/2008</b>	<b>4.516.261</b>	<b>107.194</b>

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

Van de 4.516.261 aandelen zijn er 4.438.918 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. De overige 77.343 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2008/2009 die zal plaatsvinden in oktober 2009. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen, met uitzondering dat ze zullen deelnemen in de winsten van Aedifica en recht hebben op het dividend *pro rata temporis* vanaf de datum van de uitgifte. Zij moeten tevens aandelen op naam blijven tot de datum van hun notering.

De kapitaalverhogingen worden toegelicht in de "permanente documenten" van het jaarverslag 2007/2008. Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of aan toonder of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op een stem.

Aedifica NV bezit 2.250 eigen aandelen.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 9: financiële schulden

(x € 1.000)	31/12/2008	30/06/2008
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	183.674	161.973
<b>TOTAAL</b>	<b>183.674</b>	<b>161.973</b>

Aedifica beschikt over kredietlijnen (voorgesteld op de lijn "Langlopende financiële schulden", en die behoren tot de categorie "Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs") verleend door 4 banken (*club deal* met Degroof, Fortis, ING en LBLux). Aedifica kan tot 210 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften in het kader van acquisities van gebouwen. Dit voor een periode van 5 jaar beginnende op 29 mei 2006 op voorwaarde dat de schuldratio van 60%, berekend zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, niet overschreden wordt en op voorwaarde dat andere verbintenissen gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van 1, 3 of 6 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor. Op 31 december 2008 zijn de bedragen opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 4,0% na activering van tussentijdse interesten (4,2% in 2007/2008) of 4,1% vóór activering van tussentijdse interesten (4,3% in 2007/2008). De kredietlijnen zullen vervallen op 29 mei 2011.

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator niet gedefinieerd 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 indicatoren van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

(x € 1.000)	31/12/2008	30/06/2008
Financiële schulden	183.674	161.973
Min : Kas en kasequivalenten	-309	-373
<b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>183.365</b>	<b>161.600</b>

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 10: indekkingsinstrumenten

#### 1. Algemeen kader:

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet ("cash flow hedges"). Alle indekkingen hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingen zijn hetzij derivaten (*interest rate swaps* of "IRS") die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten (*multi-callable interest rate swaps* of "multi-callable IRS") die niet voldoen aan die strikte criteria maar economische indekkingen leveren tov risico's mbt rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarverslag 2007/2008 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

Analyse op 30 juni 2008:							
Instrument	Referentie-bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkings-percentage zonder marge	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	50.000	2/05/2006	3	5	-	3,41%	2.267
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97%	1.563
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93%	1.005
IRS*	11.000	30/03/2010	3	32	-	4,61%	202
Multi-callable IRS*	34.663	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39%	278
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02%	221
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25%	90
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25%	61
<b>TOTAAL</b>	<b>180.663</b>						<b>5.687</b>

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

Analyse op 31 december 2008 :							
Instrument	Referentie-bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkings-percentage zonder marge	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	50.000	2/05/2006	3	5	-	3,41%	-753
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97%	-1.012
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93%	-947
IRS*	11.000	30/03/2010	3	32	-	4,61%	-1.446
Multi-callable IRS*	34.171	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39%	-4.923
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02%	-1.211
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25%	-1.147
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25%	-769
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18%	-710
<b>TOTAAL</b>	<b>192.171</b>						<b>-12.918</b>

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

#### 2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is:

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-9.779 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Het niet-effectieve deel (-126 k€) (volgens IAS 39) bevindt zich in het financiële resultaat.

(x € 1.000)	31/12/2008	31/12/2007
<b>Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten:</b>		
Bij het begin van de periode	4.832	5.498
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de afgeleide financiële indekkingsinstrumenten (niet vervallen coupons)	-9.164	936
Overdracht naar resultatenrekening van vervallen coupons	-615	-670
Overdracht naar resultatenrekening van beëindigde indekkingen	0	-932
<b>OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>-4.947</b>	<b>4.832</b>

(x € 1.000)	31/12/2008	31/12/2007
<b>Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten :</b>		
Bij het begin van de periode	205	205
Variatie van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de financiële instr.	-126	0
<b>OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>79</b>	<b>205</b>

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

Naast de last van 126 k€ vermeld in de laatste tabel hierboven, bevat het financieel resultaat een last van 8.700 k€ (31 december 2007: 0 €) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, d.w.z. de multi-callable IRS waarvan sprake in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is. Deze financiële lasten vindt men terug op lijn XXI van de resultatenrekening.

### 4. Gevoeligheid:

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de interest rate swaps waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "G: Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 697 k€ (30 juni 2008 : 549 k€) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de *multi-callable interest rate swaps* (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van de *multi-callable IRS* aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 747 k€ (30 juni 2008 : 490k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact in dezelfde mate op de resultatenrekening hebben.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 11: resultaat per aandeel

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

	31/12/2008	31/12/2007
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)(x 1.000 €)	-5.448	8.243
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode	4.501.821	4.301.857
Gewone EPS (in €)	-1,21	1,92
Verwaterde EPS (in €)	-1,21	1,92

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is een prestatie-indicator niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het niveau van het voorgestelde dividend te bepalen. Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is gelijk aan het netto resultaat (aandeel van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de 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)	31/12/2008	31/12/2007
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)	-5.448	8.243
Min: variaties op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	1.277	-4.555
Min: variaties op de reële waarde van financiële activa (IAS 39)	<u>8.826</u>	<u>127</u>
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	4.655	3.815
Noemer * (in aandelen)	4.507.866	4.368.894
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (in €)	1,03	0,87

\* Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 12: netto actief per aandeel

Netto activa per aandeel (in €)	31 december 2008	30 juni 2008
<b>Op basis van de reële waarde</b>		
Netto activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	41,57	40,75
Dividend betaald in oktober 2008	0,00	1,68
IAS 39 impact	<u>-2,86</u>	<u>1,28</u>
Netto activa op basis van de reële waarde	38,71	43,71
<b>Op basis van de investeringswaarde</b>		
Netto activa na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	43,69	42,79
Dividend betaald in oktober 2008	0,00	1,68
IAS 39 impact	<u>-2,86</u>	<u>1,28</u>
Netto activa op basis van de investeringswaarde	40,83	45,76

Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het netto actief van 43,71 € per aandeel op 30 juni 2008 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2008 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,68 € per aandeel om de netto actief waarde per aandeel op 30 juni 2008 te kunnen vergelijken met de netto actief waarde per aandeel op 31 december 2008. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 7,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2008 (4.436.668). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.2 ten bedrage van 1,71 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 13: voorwaardelijke elementen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen per 30 juni 2008 wordt geleverd in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarverslag 2007/2008 (pagina 123-125). Enkel de belangrijke wijzigingen van het eerste halfjaar worden hieronder vermeld.

#### 1. Verbintenissen:

##### Uitbreiding "Klooster Hotel Leuven":

De opschortende voorwaarden waarnaar in toelichting 45 van het jaarverslag 2007/2008 gerefereerd wordt, zijn alle uitgevoerd op het einde van het eerste semester. Aedifica heeft bijgevolg de acquisitie uitgevoerd (eind december 2008, begin januari 2009) van de terreinen waarop het project zal verwezenlijkt worden. Het maximale voorziene budget voor de uitbreiding van het hotel is daarenboven op 12,0 miljoen € gebracht (ten opzichte van 11,6 miljoen € oorspronkelijk), mits een proportionele aanpassing van de voorziene huurgelden.

##### Uitbreiding en renovatie van het rusthuis "La Pairelle":

In het kader van de operatie van 22 december 2008 tussen Aedifica en Armonea betreffende de acquisitie van het rusthuis La Pairelle, voorziet Aedifica tevens een budget van 7 miljoen € voor renovatie -en uitbreidingswerken. Deze zullen het aantal bedden ten minste verdubbelen. De bijkomende huurgelden ten laste van ARMONEA zullen 6,3% van de investering bedragen (vanaf de datum van voorlopige oplevering van de werken, die nog niet vastgelegd is).

#### 2. Voorwaardelijke activa: zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

##### "Les Charmes en Famenne" en "Logis de Famenne":

Een bankgarantie op eerste verzoek voor een bedrag van 0,5 miljoen € werd verleend in het kader van de partiële splitsingen van 30 juli 2008. Deze zal in verschillende schijven en uiterlijk op 30 juli 2011 vrijgegeven worden.



## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### Toelichting 14: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 14 oktober 2008 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming mbt het boekjaar 2007/2008 goedgekeurd. Een dividend van 1,71 € werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend. Dit dividend werd uitbetaald op 22 oktober 2008 (coupon nr. 2). Een aangepast dividend werd, desgevallend, toegekend aan de aandelen die tijdelijk geen recht gaven op een volledig dividend. Het totale uitbetaalde bedrag bedroeg 7.471 k€.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### Toelichting 15: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Behalve de acquisitie van de terreinen die in toelichting 13 vermeld zijn, werd er geen enkele transactie uitgevoerd na de sluitingsdatum van 31 december 2008 die dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte halfjaarrekening.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 16: relaties met verbonden partijen

De relaties met verbonden partijen betreffen enkel de remuneratie van de voornaamste bedrijfsleiders (334 k€ voor het eerste semester van het boekjaar 2008/2009; 639 k€ voor het boekjaar 2007/2008, na aftrek van de bedragen die werden toegewezen aan GVA Finance die onslag heeft genomen uit de raad van bestuur op 20 december 2007<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> De volledige bedragen van de remuneratie van de voornaamste bedrijfsleiders voor het boekjaar 2007/2008 zijn terug te vinden in toelichting 47 van de geconsolideerde jaarrekening die gepubliceerd zijn in het jaarverslag 2007/2008.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Toelichting 17: relaties met Bank Degroof en haar filialen

Bank Degroof (en haar filialen) is een oprichter en een belangrijke aandeelhouder van Aedifica. Bank Degroof wordt niet meer beschouwd als een verbonden partij. De transacties met Bank Degroof (en haar filialen) worden echter hieronder verduidelijkt.

(x 1.000 €)	31/12/2008	30/06/2008
	Periode van 6 maanden	Periode van 12 maanden
Bank Degroof - Degroof Corporate Finance		
Bedrag van de transacties aangegaan gedurende de periode		
Commissie voor onderhandelingen*	137	286
Commissie voor deelname aan de <i>club deal</i>	50	84
Interesten	554	803
Andere diensten	45	45
Erelonen	0	0
Openstaand creditsaldo op het einde van de periode		
<i>Club deal</i>	23.284	20.539
Leveranciers	0	3

\* Contractuele commissies berekend op basis van een percentage van de waarde van de gebouwen die Aedifica met tussenkomst van Bank Degroof verwerft.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

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

Aan de Raad van Bestuur,

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de boekhoudkundige informatie vervat in het semestriële verslag dat werd opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbeveks, en overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Deze boekhoudkundige informatie omvat de geconsolideerde balans, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van de kasstromen, de geconsolideerde staat van de wijzigingen van het eigen vermogen en de bijlagen (samen de "tussentijdse financiële informatie") voor het semester afgesloten op 31 december 2008.

Het opstellen van deze tussentijdse financiële informatie valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Het **geconsolideerde balanstotaal bedraagt 376.273.000 EUR** en het tussentijdse **geconsolideerde netto-verlies** op 31 december 2008 bedraagt - **5.448.000 EUR**.

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

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

Op basis van ons beperkt nazicht werd er geen enkel feit ter onzer kennis gebracht dat er ons zou kunnen toe leiden te denken dat de tussentijdse financiële informatie voor het semester afgesloten op 31 december 2008 niet zou zijn opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, met het IFRS-referentiekader zoals aanvaard binnen de Europese Unie en overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel) op 13 februari 2009.

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### V. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### VI. Verklaring van verantwoordelijke personen

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, verklaren, voor zover hen bekend, dat :

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen ;
- het tussentijds jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen van het semester en hun invloed op de verkorte financiële overzichten, de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen. Daarenboven geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, alsook de transacties met verbonden partijen en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten.

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Inhoudstafel

<b>I. TUSSENTIJD JAARVERSLAG .....</b>	<b>1</b>
1. INLEIDING.....	1
2. PATRIMONIUM OP 31 DECEMBER 2008.....	2
3. INVESTERINGEN.....	3
3.1. Tijdens het eerste semester.....	3
3.2. Na afsluiten van het eerste semester .....	4
4. ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE SEMESTRIËLE REKENINGEN.....	4
4.1. Geconsolideerde resultaten.....	5
4.2. Geconsolideerde balans.....	8
4.3. Netto actief waarde per aandeel .....	9
5. VOORUITZICHTEN.....	10
6. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN.....	11
7. TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN.....	14
8. CORPORATE GOVERNANCE .....	14
8.1. Dokter André Masset.....	14
8.2. Vernieuwing van mandaten.....	14
8.3. Investeringscomité.....	14
8.4. Auditcomité en onafhankelijke bestuurders.....	15
<b>II. AEDIFICA OP DE BEURS.....</b>	<b>16</b>
1. KOERS EN VOLUME.....	16
2. AANDEELHOUDERSCHAP .....	19
3. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER .....	19
<b>III. VASTGOEDVERSLAG.....</b>	<b>20</b>
1. GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE .....	20
1.1. Vastgoedbeleggingen .....	20
1.2. Lopende projecten en renovaties.....	22
2. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2008 .....	23
2.1. Verdeling per sector (in reële waarde) .....	23
2.2. Geografische verdeling (in reële waarde).....	23
2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde).....	23
2.4. Aantal gebouwen per sector.....	24
2.5. Verdeling van de gebouwen naar leeftijd, per soort huurovereenkomst (in reële waarde).....	24
2.6. Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (in reële waarde).....	24
2.7. Brutorendement per sector (in reële waarde) .....	25
2.8. Bezettingsgraad.....	25
2.8.1. Gebouwen met gemeubelde appartementen .....	25
2.8.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen) .....	25
3. DE VASTGOEDMARKT .....	26
3.1. De residentiële markt .....	26
3.2. De markt van de gemeubelde appartementen.....	27
3.3. De markt van de huisvesting voor senioren .....	27
4. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN.....	28
<b>IV. GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN .....</b>	<b>30</b>
1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING.....	30

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

2.	GECONSOLIDEERDE BALANS.....	31
3.	GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT.....	33
4.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN.....	34
5.	TOELICHTINGEN.....	35
	<i>Toelichting 1: algemene informatie.....</i>	<i>35</i>
	<i>Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving.....</i>	<i>36</i>
	<i>Toelichting 3: gesegmenteerde informatie.....</i>	<i>37</i>
	<i>Toelichting 4: seizoensgebonden of cyclische karakter van de activiteiten.....</i>	<i>38</i>
	<i>Toelichting 5: ongebruikelijke elementen.....</i>	<i>39</i>
	<i>Toelichting 6: vastgoedbeleggingen.....</i>	<i>40</i>
	<i>Toelichting 7: projectontwikkelingen.....</i>	<i>41</i>
	<i>Toelichting 8: kapitaal.....</i>	<i>42</i>
	<i>Toelichting 9: financiële schulden.....</i>	<i>43</i>
	<i>Toelichting 10: indekkingsinstrumenten.....</i>	<i>44</i>
	<i>Toelichting 11: resultaat per aandeel.....</i>	<i>46</i>
	<i>Toelichting 12: netto actief per aandeel.....</i>	<i>47</i>
	<i>Toelichting 13: voorwaardelijke elementen.....</i>	<i>48</i>
	<i>Toelichting 14: uitbetaalde dividenden.....</i>	<i>49</i>
	<i>Toelichting 15: materiële gebeurtenissen na balansdatum.....</i>	<i>50</i>
	<i>Toelichting 16: relaties met verbonden partijen.....</i>	<i>51</i>
	<i>Toelichting 17: relaties met Bank Degroef en haar filialen.....</i>	<i>52</i>
6.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS (BEPERKT NAZICHT).....	53
V.	VOORZICHTIGHEID INZAKE VOORUITZICHTEN.....	54
VI.	VERKLARING VAN VERANTWOORDELIJKE PERSONEN.....	55

## Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

17 februari 2009 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

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

<b>Commissaris</b>	Dirk Smets, geassocieerd bij BST bedrijfsrevisoren BVBA
<b>Depositobank</b>	Bank Degroef
<b>Vastgoeddeskundigen</b>	Stadim CVBA en de Crombrugge & Partners NV
<b>Maatschappelijk boekjaar</b>	1 juli - 30 juni
<b>Financiële dienst</b>	Bank Degroef, Dexia Bank en KBC Bank

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

**Voor extra informatie, gelieve u te richten tot**  
Stefaan Gielens, CEO – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)  
Jean Kotarakos, CFO – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)  
Charles-Antoine van Aelst, Corporate Analyses & Communication – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)

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

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