

Persbericht Gereguleerde informatie

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

Jaarlijks persbericht: jaarlijkse resultaten 2008/2009

- **Stijging van de huurinkomsten met 20%** in vergelijking met het vorige boekjaar
- **Exploitiemarge van 71%**, verbetering met 3%punten, in lijn met de doelstellingen
- **Resultaat vóór IAS 39¹ en IAS 40² per aandeel van 2,09 €**, een stijging van 15% in vergelijking met het vorige boekjaar, boven de doelstellingen
- **Reële waarde van de gediversifieerde vastgoedportefeuille houdt goed stand** (daling beperkt tot 2,6% in vergelijking met 30 juni 2008)
- **Eerste investering in serviceflats in de sector van de huisvesting voor senioren**, die met meer dan 2.000 bedden in 22 rustoorden, het grootste segment is geworden in de loop van het boekjaar (46% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen)
- **Dividendvoorstel van 1,80 € netto per aandeel**, een stijging van 5% in vergelijking met het dividend met betrekking tot het vorige boekjaar

Aedifica heeft op operationeel vlak een uitstekend jaar gekend. De bezettingsgraden, die reeds zeer hoog waren in de loop van het vorige boekjaar, zijn nog verbeterd en hebben op het einde van het eerste semester een record behaald. Daarna zijn ze licht verminderd. Het gecombineerd effect van de investeringen en de uitstekende bezettingsgraden weerspiegelen zich in de huurinkomsten (of de omzet van de vennootschap), die op één jaar tijd van 19 tot 23 miljoen € gestegen zijn. De exploitatiemarge (71% ten opzichte van 68% voor het vorige boekjaar) heeft de vooropgestelde verwachtingen bereikt, terwijl de gemiddelde interestvoet van de bevak nog verbeterd is tot 3,9% (ten opzichte van 4,2% in 2007/2008). Bijgevolg is het netto resultaat, vóór de impact van non cash elementen als gevolg van de toepassing van de boekhoudkundige normen IAS 39 en IAS 40, gestegen met bijna 20% tot 9,4 miljoen €, of 2,09 € per aandeel.

Vanuit een zuiver boekhoudkundig standpunt omvat het netto resultaat van het boekjaar 2008/2009 twee latente (non cash) minderwaarden die in functie van volatiele marktparameters variëren. Ten eerste gaat het hier over de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (opgenomen volgens de IAS 40 norm), die, dankzij de goede sectorale diversificatie van de activa van Aedifica, beperkt is gebleven tot -2,6% (of -9,3 miljoen €) sinds 30 juni 2008. Ten tweede gaat het hier over de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (latente minderwaarde van 8,6 miljoen € opgenomen volgens de IAS 39 norm), die dagelijks varieert naar gelang de wijzigingen van de rentecurve op de financiële markten. Bijgevolg bestaat het netto resultaat, inclusief deze latente (non cash) minderwaarden, uit een netto verlies van 8,9 miljoen €.

De raad van bestuur staat erop haar dividendpolitiek, die gebaseerd is op de uitkering van de gegenereerde cash flow, te behouden, en zal op de gewone algemene aandeelhoudersvergadering van 13 oktober 2009 een uitkering van 1,80 € per aandeel (zonder roerende voorheffing) voorstellen. Dit is een stijging van 5% in vergelijking met het vorige boekjaar en weerspiegelt een voorzichtige payout ratio van 82% ten opzichte van het gecorrigeerde statutaire resultaat zoals gedefinieerd in het koninklijk besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding van vastgoedbevak.

¹ Dwz zonder de variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten.

² Dwz zonder de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

Persbericht Gereguleerde informatie

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

1. Patrimonium op 30 juni 2009

Tijdens het boekjaar 2008/2009 is de waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica gestegen met 7 miljoen €, zodat de reële waarde van de portefeuille verhoogd is van 344 miljoen € tot 351 miljoen €¹.

Op 30 juni 2009 tellen de vastgoedbeleggingen van Aedifica 96 panden, met 462 niet gemeubelde appartementen, 192 gemeubelde appartementen, 22 rusthuizen met 2.056 rusthuisbedden, 1 serviceflatgebouw met 20 serviceflats en 2 hotels met in totaal 215 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 183.897 m² vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in functie van de reële waarde): 32% residentiële of gemengde gebouwen, 12% gebouwen met gemeubelde appartementen, 46% 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 bezettingsgraad² voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 96,3% op 30 juni 2009 (30 juni 2008: 96,8%) en 86,0% voor de gemeubelde appartementen (over het vorige boekjaar: 88,7%). De lichte daling van de bezettingsgraden is het gevolg van de vertraging van het duurdere en het gemeubelde segment van de huurmarkt voor appartementen die vanaf het einde van het derde kwartaal van het boekjaar merkbaar is geworden.

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

¹ Of nog, de investeringswaarde is verhoogd van 353 miljoen € naar 361 miljoen €.

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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

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

Persbericht Gereguleerde informatie

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

30 juni 2009					
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Totaal
Reële waarde	113.773	40.483	162.490	34.345	351.091
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.360	4.661 *	10.039	2.408	23.468
Bruto rendement (%)**	5,6%	10,6%	6,2%	7,0%	6,6%
30 juni 2008					
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Totaal
Reële waarde	118.767	42.842	150.948	31.510	344.067
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.464	4.427 *	8.999	2.055	21.945
Bruto rendement (%)**	5,4%	9,5%	6,0%	6,5%	6,3%

* De bedragen mbt de gebouw en met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van 1/07/2008 tot 30/06/2009, 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.

2. Investerings

2.1. Operaties voor de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2009¹

2.1.1. Acquisities

- 25 juli 2008

Verwerving voor een prijs van 3,4 miljoen € van een zakelijk erfpachtrecht met een duur van 99 jaar op het hotel De Tassche. 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 op dit gebouw verleend aan de naamloze vennootschap Martin's Brugge, een vennootschap van de groep Martin's Hotels. Het hotel De Tassche, gelegen Oude Burg 11 te 8000 Brugge, dat vandaag een twintigtal kamers telt, zal in het hotel Martin's Brugge geïntegreerd worden om er één vastgoedgeheel mee te vormen dat door de vennootschap Martin's Brugge als één geheel uitgebaat zal worden.

¹ Meer gedetailleerde informatie betreffende deze operaties is opgenomen in de persberichten beschikbaar op www.aedifica.be. Voor geen enkele operatie vermeld in dit hoofdstuk is de aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.

Persbericht Gereguleerde informatie

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

Aedifica zal aan Martin's Brugge een investeringsbudget (initieel vastgesteld op 0,6 miljoen € en later verhoogd tot 1,5 miljoen € mits proportionele aanpassing van de huurprijs) ter beschikking stellen ter dekking van de kosten van de integratiewerken van de twee gebouwen. Bij deze gelegenheid werd de al bestaande erfpachtovereenkomst tussen Aedifica en de vennootschap Martin's Brugge betreffende het hotel Martin's Brugge (het gebouw gelegen Oude Burg 5 te 8000 Brugge), met drie jaar verlengd om samen te vallen met het verstrijken van de ondererfpacht betreffende het gebouw De Tassche. Deze erfpacht zal derhalve op 31 augustus 2035 eindigen.

Deze operatie impliceert voor Aedifica een investering van 5,1 miljoen € (met inbegrip van het investeringsbudget voor de integratiewerken en van de verwerving van de naakte eigendom van het hotel De Tassche door Aedifica Invest Brugge op 19 augustus 2009). Het initiële huurrendement van de ondererfpachtovereenkomst (triple net¹) bedraagt 6%.

- 30 juli 2008

Verwerving, middels gedeeltelijke splitsing van vennootschappen, van 2 rustoorden voor een aanschaffingswaarde van 6,1 miljoen €, met een totale bebouwde oppervlakte van 4.455 m² en een totaal van 146 bedden :

- Les Charmes en Famenne, gelegen aan de rue de Tchaurnia 32 te 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) ;
- Logis de Famenne, gelegen aan de rue du Château 39 A te 5564 Houyet (Wanlin). Aedifica voorziet een budget van 1,5 miljoen € voor een eerste uitbreiding en upgradering van dit rustoord.

De aanschaffing van deze rustoorden gebeurde in samenwerking met de groep Armonea die er de exploitatie van heeft overgenomen. De gebouwen worden door Aedifica aan Amantelia NV (groep Armonea) ter beschikking gesteld via erfpachtovereenkomsten met een duur van 27 jaar en met een triple net karakter. Armonea beschikt over een aankoopoptie aan marktwaarde die op het einde van de erfpacht kan gelicht worden.

Ook heeft Aedifica een principeakkoord gesloten met het oog op de verwerving van een op te richten rustoord in Dinant, eveneens in samenwerking met de groep Armonea. Het betreft de acquisitie van een terrein en het bouwen van een nieuw rustoord met een capaciteit van minstens 74 (reeds vergunde) bedden. Het investeringsbudget voor de acquisitie van het terrein en het bouwen van het rustoord wordt geschat op 6,7 miljoen €.

Het rustoord, waarvan de afwerking tegen 2011 wordt verwacht, zal eveneens ter beschikking worden gesteld van Amantelia NV via een erfpachtovereenkomst met een duur van 27 jaar en met een triple net karakter. Deze transactie zal dus voor 2011 geen gevolgen hebben voor de resultaten van Aedifica.

Het verwachte netto huurrendement van de operatie, die de twee bestaande en het op te richten rustoord betreft, situeert zich boven 6%. Dit rendementsniveau werd van bij de aanvang van de operatie bereikt.

¹ Uitbatingkosten, onderhoudskosten, herstellingen en risico's op leegstand zijn volledig ten laste van de uitbater.

Persbericht Gereguleerde informatie

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

- 22 december 2008

Acquisitie van het rustoord La Pairelle¹ (met 2 aangrenzende percelen grond), eigendom van de groep Armonea en gelegen in Namen (Wépion). De aanschaffingswaarde bedraagt 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 zal de uitbating van het rustoord (51 vergunde bedden) blijven verzekeren. Het rustoord wordt ter beschikking gesteld van een vennootschap van de groep Armonea via een nieuwe erfpachtovereenkomst met een "triple net"-karakter van 27 jaar (+ optie tot verlenging in hoofde van de erfpachter). Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel rendement van 6,3%. Armonea verwerft een aankoopoptie aan marktwaarde die aan het einde van de erfpacht kan gelicht worden.

Aedifica voorziet tevens een budget van 7 miljoen € voor de 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).

- 29 december 2008 - 9 januari 2009

De opschortende voorwaarden betreffende de uitbreiding van het Klooster Hotel te Leuven² zijn alle gerealiseerd op het einde van het eerste semester van het boekjaar. Aedifica heeft bijgevolg op 29 december 2008 en op 9 januari 2009 de terreinen 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.

- 30 juni 2009

Acquisitie van een eerste "serviceflatgebouw"³. De residentie Gaerveld⁴, gelegen te Hasselt, is een nieuwbouw met een aanschaffingswaarde van 2,2 miljoen €, een bebouwde oppervlakte van 1.726 m² en in totaal 20 erkende serviceflats. De voorlopige oplevering van het gebouw zal uiterlijk midden september gebeuren.

Het "serviceflatgebouw" is ter beschikking gesteld van de groep Armonea via een erfpachtovereenkomst met een "triple net" -karakter van 27 jaar (+ optie tot verlenging in hoofde van de erfpachter). Deze erfpachtovereenkomst gaat in op 30 juni 2009 en genereert een initieel rendement van 6,8%. Armonea verwerft een aankoopoptie aan marktwaarde die aan het einde van de erfpacht kan gelicht worden.

Deze acquisitie is uitgevoerd via een inbreng in natura tegen de uitgifte van 62.786 nieuwe aandelen van Aedifica. Deze nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. De nieuwe aandelen Aedifica zullen vanaf 1 juli 2009 recht geven op een dividend en zullen overigens beursgenoteerd worden na de betaalbaarstelling van de coupon nr 3 met betrekking tot het boekjaar 2008/2009, in oktober 2009.

¹ Gelegen : chaussée de Dinant 708-710, 5100 Wépion (Namur)

² Persbericht van 15 mei 2007.

³ Definitie: één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

⁴ Gelegen aan de Kramerslaan in 3500 Hasselt

Persbericht Gereguleerde informatie

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

Aedifica heeft op 30 juni 2009 eveneens een principeakkoord afgesloten voor de acquisitie van een nieuw te bouwen rustoord in Hasselt¹, met een aanschaffingswaarde van 9,5 miljoen €, een bebouwde oppervlakte van 7.348 m² en een totale initiële capaciteit van 100 vergunde rustoordbedden (ROB) en een bijkomend potentieel van 3 kortverblijfbedden en van 8 serviceflats. Een aanpassing van de aanschaffingswaarde zou evenwel kunnen gebeuren indien bijkomende rustoordbedden vergund worden².

De voorlopige oplevering van het gebouw is voorzien in de lente van 2011.

Vanaf de voorlopige oplevering zal het gebouw ter beschikking gesteld worden van de groep Armonea via een nieuwe erfpachtovereenkomst met een "triple net" -karakter van 27 jaar (+ optie tot verlenging in hoofde van de erfpachter). Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel rendement van 6,3%. Armonea verwerft een aankoopoptie aan marktwaarde die aan het einde van de erfpacht kan gelicht worden.

De acquisitie zal worden gerealiseerd door de verwerving van 100% van de aandelen van NV All In Construct op het ogenblik van de voorlopige oplevering van het rustoordgebouw (in de lente van 2011). Deze aandelen zullen in principe verworven worden, enerzijds, door de aankoop in speciën van een deel van de aandelen van NV All In Construct en, anderzijds, door de inbreng in natura van een deel van de aandelen van NV All In Construct (voor een bedrag van 1,8 miljoen €) tegen nieuwe aandelen Aedifica die aan de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen voorafgaand aan de inbreng zullen worden uitgegeven.

2.1.2. Lopende vastgoedprojecten

In de loop van het boekjaar werden er stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor de volgende projecten:

- 22 april 2009 : Seniorie Mélopée (investeringsbudget van 0,8 miljoen €, voor de uitbreiding van het rustoord).
- 28 april 2009 : Media Gardens (investeringsbudget van 14,1 miljoen €, voor de oprichting van een nieuw appartementsgebouw).
- 30 april 2009 : Livourne 14,20-24 (investeringsbudget van 2,5 miljoen €, voor de reconversie van een kantoorgebouw in appartementen).
- 29 mei 2009 : Seniorerie La Pairelle (investeringsbudget van 7 miljoen €, voor de uitbreiding van het rustoord).

Er werden aanvragen tot vergunning ingediend voor de volgende projecten:

- Hotel Martin's Brugge (investeringsbudget van 1,5 miljoen €, voor de uitbreiding van het hotel).
- Residentie Exclusiv (investeringsbudget van 3,2 miljoen €, voor de uitbreiding van het rustoord).

¹ Gelegen aan de Runkstersteenweg in 3500 Hasselt

² De aanschaffingswaarde zou 11,3 miljoen € kunnen bedragen bij een totale capaciteit van 119 vergunde rustoordbedden. Het huurrendement zou niet veranderen. De aanschaffingswaarden overschrijden de door de onafhankelijke deskundige bepaalde huidige investeringswaarden niet. Vóór het afsluiten van de operatie zal de onafhankelijke deskundige, overeenkomstig artikel 59 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks, een nieuwe schatting maken van de investeringswaarde van het betrokken gebouw.

Persbericht Gereguleerde informatie

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

2.2. Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2009

Er werd geen enkele nieuwe transactie uitgevoerd na de sluitingsdatum van 30 juni 2009.

De opschortende voorwaarden voor het project Media Gardens (nieuwbouw van appartementen in Schaarbeek door Atenor) werden gerealiseerd op 31 juli 2009. De werken zijn op 3 augustus van start gegaan.

3. Analyse van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2009

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

3.1. Geconsolideerde resultaten¹

Resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30 juni 2009	30 juni 2008
Huurinkomsten	23.050	19.134
Met verhuur verbonden kosten	<u>-107</u>	<u>-39</u>
Netto huurresultaat	22.943	19.095
Operationele kosten*	<u>-6.621</u>	<u>-6.098</u>
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	16.322	12.997
Exploitiemarge** %	71,1%	68,1%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-6.835	-5.121
Belastingen	<u>-48</u>	<u>-54</u>
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	9.439	7.897
Noemer***	4.507.866	4.368.894
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€aandeel)	2,09	1,81
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	9.439	7.897
IAS 40 impact ****	-9.728	6.058
IAS 39 impact *****	<u>-8.604</u>	<u>650</u>
Netto resultaat (aandeel van de groep)	-8.893	14.605
Noemer (IAS 33)	4.508.037	4.368.894
Netto resultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €aandeel)	-1,97	3,34

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

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

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

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

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2008 tot 30 juni 2009. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaats vonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

Persbericht Gereguleerde informatie

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

Tijdens dit boekjaar heeft Aedifica geconsolideerde **huurinkomsten** ten bedrage van 23,0 miljoen € gerealiseerd. Dit betekent een stijging van 20% in vergelijking met 30 juni 2008. Deze stijging is vooral te danken aan de sector van de huisvesting voor senioren zoals hierna wordt verduidelijkt :

- **Huisvesting voor senioren: + 3,3 miljoen €** vooral ingevolge de acquisities van 3 juni 2008 (7 rustoorden uitgebaat door Senior Living Group), van 30 juli 2008 (2 rustoorden uitgebaat door de groep Armonea) en van 22 december 2008 (1 rustoord uitgebaat door de groep Armonea);
- **Hotels en andere: +0,3 miljoen €** vooral ingevolge de acquisitie van 28 juli 2008 (een hotel uitgebaat door de groep Martin's Hotels);
- **Gemeubelde appartementen: +0,2 miljoen €** dankzij de stijging van de bezettingsgraden over de eerste drie kwartalen van het boekjaar;
- **Residentiële en gemengde gebouwen: +0,1 miljoen €** na inkrimping van de perimeter met 0,1 miljoen € (ingevolge de verkoop van een gebouw op 7 april 2008).

Na aftrek van de met verhuur verbonden kosten bedraagt het **netto huurresultaat** 22,9 miljoen € (+20% in vergelijking met 30 juni 2008).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 21,7 miljoen € (30 juni 2008: 18,0 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een operationeel vastgoedresultaat van 18,9 miljoen € (30 juni 2008: 15,1 miljoen €). Dit betekent een operationele marge¹ van 82% (30 juni 2008: 79%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 2,6 miljoen € (30 juni 2008 : 2,2 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, bedraagt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 16,3 miljoen € (30 juni 2008 : 13,0 miljoen €), hetgeen een **exploitatiemarge**² van 71 % (30 juni 2008 : 68%) 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 :

Sectoraal resultaat(x1.000€)	30 juni 2009					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	6.407	4.661	9.737	2.322	-77	23.050
Netto huurresultaat	6.351	4.630	9.737	2.302	-77	22.943
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.763	2.247	9.737	2.205	-2.630	16.322

Sectoraal resultaat(x1.000€)	30 juni 2008					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	6.336	4.427	6.471	1.972	-72	19.134
Netto huurresultaat	6.325	4.399	6.471	1.972	-72	19.095
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.424	2.394	6.622	1.923	-2.366	12.997

Rekening houdende met de netto interestinkomsten van 1,0 miljoen € (reële kasstroom) die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen

¹ Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het netto huurresultaat.

² Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

Persbericht Gereguleerde informatie

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

de reële interestlasten van de bevak 6,9 miljoen € (30 juni 2008 : 5,3 miljoen €). Dankzij deze indekkingen is de effectieve gemiddelde interestvoet (3,9% na activering van de intercalaire interesten op de projecten) 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 6,8 miljoen € (30 juni 2008 : 5,1 miljoen €).

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 48 k€; 30 juni 2008 : 54 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** (voorheen te bestemmen resultaat genaamd), exclusief gerealiseerde meerwaarden¹ bevat bedraagt 9,4 miljoen € (30 juni 2008: 7,8 miljoen €), hetzij 2,09 € per aandeel (30 juni 2008 : 1,79 € per aandeel exclusief gerealiseerde meerwaarden en 1,81 € per aandeel inclusief gerealiseerde meerwaarden). Dit vertegenwoordigt een stijging van 20% (inclusief gerealiseerde meerwaarden) hetzij 21% (exclusief gerealiseerde meerwaarden) in vergelijking met het vorige boekjaar (per aandeel: +15% of +17%), en ligt hoger dan de 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 die in de loop van het boekjaar een sterke volatiliteit kenden. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 40) en de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 39):

- De sectorale diversificatie van de activa van Aedifica heeft toegelaten de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** te beperken tot – 2,6 % (zijnde – 9,3 miljoen €) sinds 30 juni 2008. 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 30 juni 2009. Conform de – voorzichtige - waarderingsregels van de bevak werd er een bijkomende last van 0,5 miljoen € opgenomen op het einde van het boekjaar om de boekwaarde van de projectontwikkelingen tot hun geschatte ‘reële waarde’ (‘fair value’) terug te brengen.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (“cash flow hedges”) voorzien waarbij op lange termijn² de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (*interest rate swaps* of “IRS”), opgenomen op de passiva van de balans voor een reële waarde van 6 miljoen €) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (*multi-callable interest rate swaps* of “multi-callable IRS”, opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 7 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**

¹ Post van de resultatenrekening “Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen”.

² Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. Ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 16 jaar.

Persbericht

Gereguleerde informatie

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

impact (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2008 en 30 juni 2009 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (-9 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (-11 miljoen €). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39¹) en niet-monetaire (dwz *non cash*) vertaling op een specifieke datum (30 juni 2009) van de evolutie van de marktparameters die over het boekjaar een toegenomen volatiliteit kennen, en in het bijzonder van de sterke daling van de interestvoeten sinds 1 juli 2008.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het halfjaarlijkse **netto resultaat (aandeel van de groep)** -8,9 miljoen € (30 juni 2008 : 14,6 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 -1,97 € (30 juni 2008: 3,34 €).

3.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans	30 juni 2009	30 juni 2008
	x 1.000€	x 1.000€
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	351.091	344.067
Andere activa	<u>17.351</u>	<u>23.827</u>
Totaal activa	368.442	367.894
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	186.253	188.222
Impact IAS 39*	<u>-13.538</u>	<u>5.687</u>
Eigen vermogen	172.715	193.909
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	180.302	172.524
Andere verplichtingen	<u>15.425</u>	<u>1.461</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	368.442	367.894
<i>Schuldratio (%)</i>	49%	47%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 30 juni 2009 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 95% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2008 : 94%). Deze vertegenwoordigen een bedrag van 351 miljoen € (30 juni 2008 : 344 miljoen €). Deze rubriek omvat de gebouwen die gewaardeerd werden in overeenstemming met de IAS 40 norm, met name geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Stadim CVBA en de Crombrugge & Partners NV). De netto stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt ten bedrage van 16 miljoen € verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 2 hierboven) en voor -9 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in het patrimonium.

De “andere activa” bestaan uit de volgende elementen:

¹ Volgens de Belgische boekhoudkundige normen, die niet van toepassing zijn voor vastgoedbevaks, staat de reële waarde van de indekkingsinstrumenten niet op de balans. Bijgevolg heeft, volgens deze boekhoudkundige normen, de variatie van de reële waarde van deze instrumenten zowel op de resultatenrekening als op het eigen vermogen geen enkele invloed. De informatie betreffende de indekkingsinstrumenten wordt dan in de toelichtingen bij de jaarrekeningen of de geconsolideerde rekeningen vermeld.

Persbericht Gereguleerde informatie

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

- De **projectontwikkelingen** die in overeenstemming met de IAS 16 norm werden geactiveerd ten belope van 5 miljoen € (30 juni 2008 : 3 miljoen €), na 0,5 miljoen € ten laste te hebben genomen zoals hierboven uitgelegd, betreffen de waarde van terreinen en bestaande gebouwen die als basis dienen voor renovatieprojecten (Livorno 14,20-24) of voor uitbreidingen (Klooster Hotel, Seniorerie La Pairelle). De projectontwikkelingen vertegenwoordigen een totaal investeringsbudget van 63 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 IT-kosten (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.
- 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 voor 5 miljoen €.
- De **vlottende activa** ten bedrage van 5 miljoen € (30 juni 2008 : 7 miljoen €) bestaan voornamelijk uit handelsvorderingen, fiscale vorderingen (terugbetaling van roerende voorheffing op liquidatieboni), overlopende rekeningen en geldbeleggingen.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar **kapitaal** geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.). Het kapitaal bedraagt 108 miljoen € op 30 juni 2009 (30 juni 2008 : 103 miljoen €). Het **eigen vermogen**¹, dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 186 miljoen € vóór IAS 39 impact, een lichte daling ten opzichte van 30 juni 2008 (188 miljoen €) niettegenstaande de uitbetaling van het dividend 2007/2008 in oktober 2008;
- of 173 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2008: 194 miljoen €).

Op 30 juni 2009 bedraagt de **schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding van vastgoedbevaks) van Aedifica 49% (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 59 miljoen € bij constante activa² en van 169 miljoen € bij variable activa³. Omgekeerd, zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 25% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken.

De **langlopende financiële schulden** ten bedrage van 176 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 2 van dit tussentijds verslag). Bijkomend bevatten de

¹ Conform de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering van 24 april 2009 is de voorstellingswijze, de benaming en de kwalificatie van sommige posten van het eigen vermogen gewijzigd, zoals uitgelegd in het halfjaarlijkse financieel verslag van 31 december 2008.

² Dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille.

³ Dwz met groei van de vastgoedportefeuille.

Persbericht

Gereguleerde informatie

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

langlopende verplichtingen de reële waarde van de indekkingsinstrumenten ten bedrage van 14 miljoen €

De **kortlopende verplichtingen** ten bedrage van 6 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. De daling ten opzichte van het vorige boekjaar is vooral toe te schrijven aan de betaling van exit tax die op 30 juni 2008 voor de acquisities van 3 juni 2008 (-5 miljoen €) werd voorzien en door de betaling van renovatieverplichtingen, die op 30 juni 2008 reeds werden voorzien.

3.3. Netto actief waarde per aandeel

Onderstaande tabel legt de evolutie van de **netto actief waarde per aandeel** uit. De ogenschijnlijke daling bedraagt 14% ten opzichte van 30 juni 2008.

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend in oktober 2008¹, bedraagt de netto actief waarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 40,70 € op 30 juni 2009 (40,75 € per aandeel op 30 juni 2008).

De netto actief waarde op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van het dividend 2007/2008 betaald in oktober 2008 en na toepassing van de norm IAS 39 is met 10% 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 14% wordt verklaard door de dividendbetaling in oktober 2008.

Netto actief waarde per aandeel (in €)	30 juni 2009	30 juni 2008
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Netto actief na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	40,70	40,75
Dividend betaald in oktober 2008	0,00	1,68
IAS 39 impact	<u>-2,96</u>	<u>1,28</u>
Netto activa op basis van de reële waarde	37,74	43,71
Op basis van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen		
Netto actief na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	42,79	42,79
Dividend betaald in oktober 2008	0,0	1,68
IAS 39 impact	<u>-3,0</u>	<u>1,28</u>
Netto activa op basis van de investeringswaarde	39,83	45,76
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	4.576.797	4.436.668

¹ 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 30 juni 2009. 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).

Persbericht Gereguleerde informatie

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

Aantal aandelen	30 juni 2009	30 juni 2008
Aantal aandelen in omloop*	4.576.797	4.436.668
Totaal aantal aandelen**	4.579.047	4.438.918
Aantal beursgenoteerde aandelen	4.438.918	4.275.726
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	4.508.037	4.368.894
Aantal dividendrechten***	4.507.866	4.368.894

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** 140.129 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na afknipping 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.

4. Vooruitzichten

De raad van bestuur zal op de gewone algemene aandeelhoudersvergadering van 13 oktober 2009 een dividenduitkering van 1,80 € per aandeel (vrijgesteld van inhouding van roerende voorheffing) voorstellen. Dit leidt tot een voorzichtige pay-out ratio van 82% ten opzichte van het gecorrigeerde statutaire resultaat zoals gedefinieerd in het koninklijk besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding van vastgoedbevaks.

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

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

- De diversificatie in drie strategische investeringssegmenten (residentiële of gemengde gebouwen in stedelijke centra, gebouwen met gemeubelde appartementen en huisvesting voor senioren) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge netto 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 schuldgraad van 49% op 30 juni 2009 (ver onder het wettelijk maximum van 65% voor 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 tot op dat ogenblik niet blootgesteld aan het risico van een herfinanciering in de huidige turbulente marktomstandigheden.

Rekening houdend met het voorgaande, voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2009/2010, in de veronderstelling van een ongewijzigde samenstelling van devastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene evenementen, de realisatie van een netto huurresultaat van 22,3 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 1,80 € per aandeel, wat een dividenduitkering (zonder roerende voorheffing) mogelijk zou maken die identiek is aan het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2008/2009, zijnde 1,80 € per aandeel.

Persbericht Gereguleerde informatie

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

5. Verslag van de commissaris

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

Persbericht Gereguleerde informatie

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

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

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

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

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

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



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

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



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

Charles-Antoine van Aelst
Corporate Analyst
Direct tel: 32 2 626 07 74
Mobile phone: 32 479 59 24 84
ca.vanaelst@aedifica.be



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



Persbericht

Gereguleerde informatie

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

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

<i>Boekjaar afgesloten op 30 juni</i>	30/06/2009	30/06/2008
<i>(x € 1.000)</i>		
I. Huurinkomsten	23.050	19.134
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-107	-39
Netto huurresultaat	22.943	19.095
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	51	17
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.313	1.126
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.313	-1.126
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.288	-1.161
Vastgoedresultaat	21.706	17.951
IX. Technische kosten	-773	-768
X. Commerciële kosten	-560	-567
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-177	-164
XII. Beheerkosten vastgoed	-544	-616
XIII. Andere vastgoedkosten	-771	-713
Vastgoedkosten	-2.825	-2.828
Operationeel vastgoedresultaat	18.881	15.123
XIV. Algemene kosten	-2.576	-2.234
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	17	108
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	16.322	12.997
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	75
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.728	6.058
Operationeel resultaat	6.594	19.130
XIX. Financiële opbrengsten	1.333	2.890
XX. Interestkosten	-7.872	-6.202
XXI. Andere financiële kosten	-8.900	-1.159
Financieel resultaat	-15.439	-4.471
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Resultaat voor belastingen	-8.845	14.659
XXIII. Vennootschapsbelasting	-48	-54
XXIV. Exit taks	0	0
Belastingen	-48	-54
Netto resultaat	-8.893	14.605
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	-8.893	14.605
Gewoon resultaat per aandeel (€)	-1,97	3,34
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	-1,97	3,34

Persbericht

Gereguleerde informatie

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

2. Geconsolideerde balans

(x € 1.000)		
ACTIVA	30/06/2009	30/06/2008
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	108	155
C. Vastgoedbeleggingen	351.091	344.067
D. Projectontwikkelingen	5.195	3.279
E. Andere materiële vaste activa	1.708	1.887
F. Financiële vaste activa	3.179	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
Totaal vaste activa	363.137	361.177
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	1.086	714
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.874	4.942
F. Kas en kasequivalenten	952	373
G. Overlopende rekeningen	393	688
Totaal vlottende activa	5.305	6.717
TOTAAL ACTIVA	368.442	367.894

Persbericht

Gereguleerde informatie

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

(x € 1.000)		
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30/06/2009	30/06/2008
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	108.430	102.830
B. Uitgiftepremies	18.028	18.028
C. Eigen aandelen	-144	-144
D. Reserves	69.962	62.070
E. Resultaat	-8.893	14.605
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.085	-8.518
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	-5.584	5.037
H. Wisselkoersverschillen	0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	172.714	193.908
II. Minderheidsbelangen	1	1
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	172.715	193.909
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	176.285	161.973
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.538	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	189.823	161.973
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	429	5.334
b. Andere	3.588	5.217
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	1.887	1.461
Totaal kortlopende verplichtingen	5.904	12.012
TOTAAL VERPLICHTINGEN	195.727	173.985
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	368.442	367.894