

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Jaarlijks persbericht: jaarlijkse resultaten 2009/2010

- Heropleving van het investeringsritme : meer dan 75 miljoen € geïnvesteerd tijdens het boekjaar.
- De variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is opnieuw positief sinds 1 januari 2010.
- Huurinkomsten hoger dan de doelstelling¹ van de vennootschap.
- Exploitiemarge van 73%: een verbetering met 2%punten en hoger dan de doelstelling¹ van de vennootschap.
- Resultaat vóór IAS 39² en IAS 40³ van 1,99 € per aandeel: hoger dan de doelstelling¹ van de vennootschap.
- Positief nettoresultaat.
- Voorstel tot dividend van 1,82 € netto per aandeel: hoger dan de doelstelling¹ van de vennootschap en hoger dan de dividenden uitgekeerd met betrekking tot de vorige boekjaren.

Gedurende haar vierde volledige boekjaar dat op 30 juni 2010 is afgesloten, heeft Aedifica zonder problemen de conjunctuurschokken doorstaan. Op operationeel vlak heeft de exploitatiemarge (73%, ten opzichte van 71% in 2008/2009 en 68% in 2007/2008) de voor dit boekjaar vastgestelde doelstelling overtroffen. De bezettingsgraad van de portefeuille (zonder de gemeubelde appartementen) is nog verbeterd: 96,9% op 30 juni 2010 ten opzichte van 96,3% op het einde van het vorige boekjaar. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen, die over het volledige boekjaar 79,3% bedraagt, is lager dan de 86,0% van het vorige boekjaar (dat echter nog recordniveaus heeft gekend), maar toont een positieve evolutie over de laatste 3 kwartalen. De geconsolideerde omzet van het boekjaar (23,3 miljoen €) heeft zowel het niveau van het vorige boekjaar overschreden als dat van de vooruitzichten, dankzij de investeringen en de prestaties van de meeste gebouwen in de portefeuille die de conjunctuurgebonden impact in de sector van de gemeubelde appartementen meer dan gecompenseerd hebben. De financiering van deze investeringen heeft natuurlijk geleid tot hogere financiële lasten (zonder de non cash elementen in toepassing van de IAS 39 norm) dan voor het vorige boekjaar; de gemiddelde interestvoet is licht lager dan voorzien. Bijgevolg komt het nettoresultaat (zonder de non cash elementen die voortvloeien uit de toepassing van de boekhoudkundige normen IAS 39 en IAS 40) uit op 9,2 miljoen €, of 1,99 € per aandeel, terwijl de vooruitzichten 1,80 € per aandeel bedroegen.

Het nettoresultaat van het boekjaar bevat twee latente elementen (non cash) die te wijten zijn aan de toepassing van de normen IAS 39 en IAS 40. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (-1,2 miljoen € over het volledige boekjaar), die sinds 1 januari 2010 opnieuw positief is na een daling gedurende vijf kwartalen, en de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (latente minderwaarde van 5,2 miljoen €). Hieruit volgt dat het nettoresultaat op een winst van 2,8 miljoen € uitkomt (ten opzichte van een verlies van 8,9 miljoen € in 2008/2009).

Gelet op het voorgaande, zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een dividend (bruto voor netto) van 1,82€ per aandeel uit te keren. Dit dividend is hoger dan de vooruitzichten en dan de dividenden van de vorige boekjaren, en geeft blijk van een voorzichtig vastgestelde pay-out ratio van 88%.

¹ Dwz de vooruitzichten 2009/2010 die in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 gepubliceerd zijn.

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

³ Dwz zonder de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

Persbericht

Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Patrimonium op 30 juni 2010

Tijdens het boekjaar (1 juli 2009 – 30 juni 2010) heeft Aedifica haar portefeuille van vastgoedbeleggingen met 79 miljoen € uitgebreid, zodat de reële waarde van haar portefeuille van 356 miljoen € gestegen is tot 435 miljoen € (in investeringswaarde van 367 miljoen € tot 447 miljoen €).

Op 30 juni 2010 tellen de vastgoedbeleggingen van Aedifica 108 panden, met 462 niet gemeubelde appartementen, 254 gemeubelde appartementen, 26 rusthuizen met 2.519 rusthuisbedden, 1 serviceflatgebouw met 20 serviceflats en 6 hotels met in totaal 457 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte over alle sectoren van 225.911 m² vertegenwoordigt. Verdeeld per sector betekent dit (in functie van de reële waarde): 48% huisvesting voor senioren, 38% gebouwen met appartementen en gemengde gebouwen waarvan 27% gebouwen met niet gemeubelde appartementen en 11% gebouwen met gemeubelde appartementen, 14% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in functie van de reële waarde): 54% van de gebouwen zijn gelegen in Brussel, 27% in Vlaanderen en 19% in Wallonië.

De bezettingsgraad van de portefeuille (met uitzondering van het segment van de gemeubelde appartementen) bedraagt 96,9% op 30 juni 2010, een lichte stijging ten opzichte van de 96,3% op 30 juni 2009. De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 79,3% over het boekjaar 2009/2010. Dit vormt, onder invloed van het toegenomen seizoenseffect in de zomer- en de wintermaanden dat sinds de lente van 2009 waargenomen wordt, een daling ten opzichte van de bezettingsgraad van 86,0% gerealiseerd over het boekjaar 2008/2009. De bezettingsgraad bedraagt voor de periode van maart 2010 tot het einde van het boekjaar opnieuw meer dan 80%. De commercialisering van de gebouwen Freesia en Heliotropen, die in de loop van het boekjaar in de portefeuille opgenomen zijn, kent een groot succes: hun bezettingsgraad heeft snel een niveau bereikt dat vergelijkbaar is met dat van de gebouwen met gemeubelde appartementen die reeds ruime tijd in de portefeuille van de bevak aanwezig zijn.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 17 jaar, wat hoger is dan die op 30 juni 2009 (16 jaar).

30 juni 2010							
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie *	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	112.919	47.075	204.958	58.088	423.040	11.652	434.692
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.324	4.518 **	12.498	3.727	27.067	-	-
Bruto rendement (%)***	5,6%	8,9%	6,1%	6,4%	6,3%	-	-
30 juni 2009							
Patrimonium (x1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie *	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	113.773	40.483	162.490	34.345	351.091	5.195	356.286
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%	-	-

* De inwerkingtreding op 1 juli 2009 van het amendement van de IAS 40 norm, dat in mei 2008 gepubliceerd werd, leidt tot de fusie van de rubrieken "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "I.D. Projectontwikkelingen" van de balans. Voortaan bestaat enkel de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen". Aedifica maakt binnen de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen" het onderscheid tussen enerzijds de vastgoedbeleggingen in exploitatie en anderzijds de projectontwikkelingen.

** De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van 1/07 tot 30/06, zonder 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 de leegstand verbonden aan de exploitatie worden namelijk ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Investerings

2.1. Operaties voor de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2010¹

2.1.1. Acquisities

- 17 december 2009 : 2 gebouwen met gemeubelde appartementen

Op 17 december 2009 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van de gebouwen “Freesia” en “Heliotropen”, beide gelegen in de “Bloemenwijk” in Schaarbeek (Brussel), nabij de NATO, de bedrijventoneel van Diegem en de luchthaven van Zaventem.

Het gebouw “Freesia” werd opgericht in 1990 en heeft een bebouwde oppervlakte van 3.138 m², met in totaal 38 verhuurbare units. Dit gebouw werd op 30 december 2009 in natura ingebracht tegen uitgifte van 129.110 nieuwe aandelen Aedifica voor een waarde van 4,95 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. De nieuwe aandelen Aedifica geven vanaf 30 december 2009 recht op een dividend en zullen overigens nominatief blijven tot de betaalbaarstelling van het dividend betreffende het boekjaar 2009/2010.

Het gebouw “Heliotropen” werd opgericht in 1979 en heeft een bebouwde oppervlakte van 1.500 m², met in totaal 27 verhuurbare units. De verwerving van dit gebouw werd op 1 maart 2010 gerealiseerd door de aankoop in speciën van 100% van de aandelen van de vennootschap die de eigenaar was van dit gebouw. Deze vennootschap werd op 30 juni 2010 gefuseerd. De aanschaffingswaarde van het gebouw bedroeg 2,35 miljoen €.

De volledige operatie van 7,3 miljoen € is dus voor 68% met bijkomend eigen vermogen en voor 32% met bijkomende schulden gefinancierd.

Na de herpositionering van deze gebouwen op de markt van de “business flats” (gemeubelde appartementen), verwacht Aedifica een brutorendement van circa 10% te kunnen realiseren, in de veronderstelling van genormaliseerde marktomstandigheden.

- 25 februari 2010 : 1 grondreserve

Op 25 februari 2010 heeft Aedifica een grondreserve (dit is een onroerend goed dat aangekocht is met als doel het later te gebruiken) aangekocht van 0,4 miljoen € (grond van 26 are en gebouw van 300 m²) in Waals-Brabant (1435 Mont-Saint-Guibert), aangrenzend aan het rustoord Au Bon Vieux Temps waarvoor een renovatie- en uitbreidingsproject bestaat.

- 17 maart 2010 en 1 april 2010 : 3 rustoorden

Op 17 maart 2010 heeft Aedifica een overeenkomst afgesloten voor de acquisitie van een portefeuille van 3 rustoorden met een aanschaffingswaarde van 35,2 miljoen € en een totaal van 356 bedden. Deze operatie werd door middel van de kredietlijnen van de bevak gefinancierd. Deze rustoorden waren eigendom van de groep Senior Living Group (« SLG »), één van de grootste private operatoren van rustoorden in België. De acquisitie van deze rustoorden werd gerealiseerd door de overname van de aandelen van 3 vastgoedvennootschappen, dochtervennootschappen van de groep SLG. De aandelen van de vennootschappen die eigenaar zijn van de rustoorden “Résidence du Plateau” en van “Seniorie de Maretak”, zijn op 17 maart 2010 verworven. De vennootschap die eigenaar is van het rustoord “De Edelweis” werd op 1 april

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 overeengekomen aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.

Persbericht Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2010 overgenomen. Deze drie vennootschappen werden op 30 juni 2010 door Aedifica opgeslorpt. De groep SLG zet de exploitatie van deze 3 rustoorden verder via dochtervennootschappen die zij volledig controleert. De gebouwen worden door Aedifica aan deze vennootschappen van de groep SLG ter beschikking gesteld via triple net contracten onder de vorm van erfpachtovereenkomsten met een duur van 27 jaar, of van onroerende leasingovereenkomsten met een initiële duur van 15 jaar. SLG heeft een aankoopoptie aan marktwaarde verworven die aan het einde van deze contracten kan gelicht worden. Het verwachte initiële huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6,7% (dit is een geraamd rendement op basis van « double net » huurovereenkomsten, waarbij het structurele onderhoud van de gebouwen ten laste van de eigenaar wordt verondersteld).

- 4 mei 2010 : 1 grond

Op 4 mei 2010 heeft Aedifica een grond in Dinant (gelegen te « Pont d'Amour » en « Fond de Bouvignes ») aangekocht voor een aanschaffingswaarde van 0,9 miljoen € (inclusief registratierechten). Deze acquisitie werd volledig gefinancierd door de lopende kredietlijnen van de bevak. Deze grond zal gebruikt worden voor het bouwen van een nieuw rustoord met 74 bedden in samenwerking met ARMONEA, in het kader van het project "Citadelle de Dinant". Naast de ontwikkeling van dit rustoord biedt deze grond, gezien zijn oppervlakte (ca. 4 ha), nog bijkomende toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

- 7 mei 2010 : uitbreiding van een hotel

Op 7 mei 2010 heeft de voorlopige oplevering plaatsgevonden van de uitbreiding van het hotel Martin's Brugge naar aanleiding van de voltooiing van de integratie- en renovatiewerken van het vroegere hotel De Tassche, dat in juli 2008 is aangekocht. De commerciële exploitatie van deze uitbreiding is dus van start kunnen gaan.

- 30 juni 2010 : 4 hotels

Op 7 mei 2010 heeft Aedifica het sluiten van een principiële akkoord aangekondigd voor de acquisitie van een portefeuille van 4 hotels in de provincie Limburg met een aanschaffingswaarde van 22,0 miljoen €, 242 kamers en een totale oppervlakte van 16.160 m². Het betreft de hotels "Carbon" in Genk, "Eburon" in Tongeren, "Ecu" in Genk en "Eurotel" in Lanaken.

- Het Carbon hotel (gebouwd in 2008) is een viersterren design hotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Genk (Europalaan) met 60 kamers, een restaurant en één van de mooiste wellness centra van België. Dit hotel heeft in 2008 de Europese prijs gewonnen voor beste restaurant interieur design. Daarenboven werd het opgenomen in de lijst van de 50 beste nieuwe hotels ter wereld door het magazine Forbes Traveler.
- Het Eburon hotel (gebouwd in 2008) is een design hotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Tongeren, waar het aangrenst aan het winkelcomplex "Julianus". Het is een voormalig klooster dat volledig gerenoveerd en omgebouwd is tot een viersterrenhotel met 52 kamers. Hotel Eburon staat voor historie, luxe, design, inspiratie en karakter.
- Hotel Ecu (gebouwd in 1992) is een budgethotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Genk (Europalaan). Dit typische stadshotel met 51 kamers kent reeds bijna 20 jaar succes dankzij zijn uitstekende prijs / kwaliteit verhouding.
- Hotel Eurotel (gebouwd in 1987 en gerenoveerd in 2007 en 2010) is gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht. Dit hotel telt 79 kamers die alle recent gerenoveerd zijn in een warme, familiale en smaakvolle stijl. Hiernaast beschikt het eveneens over één restaurant en een wellness- en sportcentrum.

Deze vier hotels waren eigendom van Different Hotel Group¹ ("DHG"), de grootste Limburgse hoteluitbater. DHG heeft een stabiel aandeelhouderschap dat bestaat uit haar familiale stichters en uit LRM (een door het Vlaams Gewest gecontroleerde investeerder, vroeger gekend als

¹ Website: www.differenthotels.be

Persbericht Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

“Limburgse Reconversie maatschappij”). LRM profileert zich als een investeerder die de ontwikkeling van de Limburgse economie wil ondersteunen door risicokapitaal aan groeiende ondernemingen te verstrekken en door ruimte te creëren voor het plaatselijke ondernemerschap. Deze sale and rentback operatie is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen Aedifica, LRM en DHG. LRM zal nog tot op middellange termijn aandeelhouder blijven van DHG en deze groep verder begeleiden in haar ontwikkeling. Aedifica heeft de eigendom van de hotels verworven door de partiële splitsing van de vennootschappen “Carbon NV”, “Eburon NV”, “Ecu NV” en “Eurotel NV”, dochtervennootschappen van de groep DHG. Deze acquisitie werd vergoed door de uitgifte van 273.831 nieuwe aandelen Aedifica. Gezien in het kader van de partiële splitsingen tevens schulden werden overgedragen, bedroeg de globale waarde van de aandelen die door Aedifica uitgegeven zijn, rekening houdende met de parameters die zijn vastgelegd voor het bepalen van de ruilverhouding, 51% van de aanschaffingswaarde van de gebouwen. De nieuwe aandelen Aedifica zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. Deze aandelen zullen overigens nominatief blijven tot aan de onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2009/2010 en zullen recht geven op een dividend vanaf 1 juli 2010. De groep DHG zet de exploitatie van de 4 hotels verder via dochtervennootschappen die zij volledig controleert. De gebouwen worden door Aedifica aan de vennootschappen van de groep DHG ter beschikking gesteld via triple net contracten. Deze nemen de vorm aan van erfpachtvereenkomsten met een duur van 27 jaar. DHG heeft een aankoopoptie aan marktwaarde verworven die aan het einde van deze contracten kan gelicht worden. Het verwachte nettohuurrendement voor deze operatie bedraagt 6,5% (vóór indexatie), wanneer de erfpachtvergoeding van de 2 recentste hotels (Carbon en Eburon), binnen 2 jaar, het overeengekomen niveau, dat hoger ligt dan het initiële niveau (progressieve huur), zal bereikt hebben.

- 30 juni 2010 : 1 rustoord

Op 7 mei 2010 heeft Aedifica het sluiten van een principiële akkoord aangekondigd voor de acquisitie van het rustoord “Bois de la Pierre” in Waver voor een aanschaffingswaarde van 5,8 miljoen € en een totaal van 65 bedden. Dit rustoord was eigendom van de groep Pierre-Invest (een familiale groep opgericht rond Dr. F. Carlhian, die meer dan 20 jaar ervaring heeft als rustoordoperator). Deze acquisitie werd gerealiseerd door de overname van de aandelen van de vennootschap “Bois de la Pierre SA”, en werd volledig gefinancierd door de lopende kredietlijnen van de bevak. De vennootschap “Pierre-Invest SA” zet de exploitatie van het rustoord verder. Het gebouw wordt ter beschikking gesteld van de vennootschap “Pierre-Invest SA” via een triple net contract dat de vorm aanneemt van een erfpachtvereenkomst van 27 jaar. Het initiële huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6,9%. Tevens heeft Aedifica een grond van 1,1 ha met een opbrengsteigendom, gelegen naast het rustoord Bois de la Pierre verworven voor een waarde van 2,2 miljoen €. Deze operatie bestaat uit de partiële splitsing van de vennootschap “Carlinvest SA”, en werd volledig gefinancierd door de uitgifte van 51.350 nieuwe aandelen Aedifica. De nieuwe aandelen Aedifica zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. Deze aandelen zullen overigens nominatief blijven tot aan de onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2009/2010 en zullen recht geven op een dividend vanaf 30 juni 2010. Aedifica zal in eerste instantie de mogelijkheden onderzoeken om deze grond, in samenwerking met “Pierre-Invest SA”, te ontwikkelen in de sector van de huisvesting voor senioren.

Persbericht Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.1.2. Lopende vastgoedprojecten

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

- Seniorie Mélopée (investeringsbudget van 0,8 miljoen €)
- Seniorerie La Pairelle (investeringsbudget van 7,8 miljoen €)
- Media Gardens (investeringsbudget van 14,1 miljoen €)
- Livorno 14, 20-24 (investeringsbudget van 4,5 miljoen €)
- Residentie Exclusiv (investeringsbudget van 3,2 miljoen €)
- Hoogstraat (investeringsbudget van 2,5 miljoen €)

2.2. Operaties na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2010

Er werd geen enkele nieuwe investering of desinvestering uitgevoerd na de afsluitingsdatum van 30 juni 2010. De stedenbouwkundige vergunning voor het project Citadelle de Dinant (bouw van een nieuw rustoord) werd echter op 23 juli 2010 verkregen en de voorlopige oplevering van de uitbreiding van het rustoord Mélopée heeft op 9 juli 2010 plaatsgevonden.

Tevens werden de twee kredietlijnen (van in totaal 210 miljoen €) die op 29 mei 2011 zouden vervallen, op 23 juli 2010 geherfinancierd waarbij de belangrijkste modaliteiten reeds op 30 juni 2010 werden vastgelegd. Op 6 augustus 2010 werd er nog een bijkomende kredietlijn van 30 miljoen € afgesloten.

Aedifica heeft op 5 juli 2010 een kaderovereenkomst afgesloten met de naamloze vennootschap « La Réserve Invest » (LRI). Deze overeenkomst is onderworpen aan opschortende voorwaarden en zou het voor Aedifica mogelijk kunnen maken om, tussen de zomer van 2011 en de zomer van 2013, vastgoed in de sector van de huisvesting voor senioren te verwerven (via partiële splitsing) voor een bedrag in de orde van 23 miljoen €. Deze operatie kadert binnen het investeringsbeleid van de bevak : de bevak zal zo haar ontwikkeling binnen de sector van de huisvesting voor senioren verderzetten en tegelijkertijd haar eigen vermogen versterken.

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Analyse van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2010

3.1. Geconsolideerde resultaten¹

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

Resultatenrekening - analytisch schema (x 1 000 €)	30 juni 2010	30 juni 2009
Huurinkomsten	23.306	23.050
Met verhuur verbonden kosten	-83	-107
Netto huurresultaat	23.223	22.943
Operationele kosten*	-6.199	-6.621
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	17.024	16.322
Exploitiemarge** %	73%	71%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Financieel resultaat vóór IAS 39	-7.738	-6.835
Belastingen	-64	-48
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	9.222	9.439
Aantal dividendrechten***	4.641.932	4.507.866
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	1,99	2,09
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	9.222	9.439
IAS 40 impact ****	-1.264	-9.728
IAS 39 impact *****	-5.168	-8.604
Netto resultaat (aandeel van de groep)	2.790	-8.893
Noemer (IAS 33)	4.642.422	4.508.037
Netto resultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €)	0,60	-1,97

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

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

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

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

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

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar bedraagt 23,3 miljoen €. Dit is hoger dan de geconsolideerde omzet op basis waarvan het vooruitzicht van het nettohuurresultaat voor het boekjaar 2009/2010, dat gepubliceerd is in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010, werd vastgesteld. Dit geldt eveneens zonder de bijdrage van de niet gebudgetteerde acquisities die in de loop van het boekjaar gerealiseerd werden (0,9 miljoen €).

De geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) van het boekjaar is tevens licht hoger dan de omzet die gerealiseerd werd over dezelfde periode van het vorige boekjaar; dit is voornamelijk het resultaat van de - pro rata temporis - bijdrage van de investeringen van de laatste twee boekjaren, gecompenseerd met de impact van het toegenomen seizoenseffect op de markt van de gemeubelde appartementen (zie hierboven).

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2009 tot 30 juni 2010. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

Persbericht

Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Na aftrek van de **met verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 23,2 miljoen € (+1% ten opzichte van 30 juni 2009). Dit cijfer moet vergeleken worden met de 22,3 miljoen € die in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 voorzien was voor het boekjaar 2009/2010.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 22,0 miljoen € (op 30 juni 2009: 21,7 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een operationeel vastgoedresultaat van 19,4 miljoen € (op 30 juni 2009: 18,9 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge van 83% (op 30 juni 2009: 82%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 2,5 miljoen € (op 30 juni 2009: 2,6 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, bedraagt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 17,0 miljoen € (op 30 juni 2009: 16,3 miljoen €), hetgeen een exploitatiemarge van 73% impliceert (op 30 juni 2009: 71%).

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 2010					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectoraal	
Huurinkomsten	6.288	4.161	10.552	2.382	-77	23.306
Netto huurresultaat	6.232	4.137	10.552	2.379	-77	23.223
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.792	1.806	10.552	2.356	-2.482	17.024

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

Rekening houdende met de netto-interestkosten van 5,8 miljoen € (reële kasstroom) die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de reële interestlasten van de bevak 7,6 miljoen € (30 juni 2009: 6,9 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,2% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is licht gestegen ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,0%), die werd bekomen in een context van zeer volatiele interestvoeten die om technische redenen (lichte overindekking die interestinkomsten genereerde, verschillende fixingdata voor de trekkingen op de kredietlijnen en voor de indekkingsinstrumenten, groot verschil tussen euribor op 1 maand en op 3 maanden) een positieve invloed hadden. Deze effectieve gemiddelde interestvoet is echter licht lager dan de effectieve gemiddelde interestvoet opgenomen in de vooruitzichten van 2009/2010, die in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 gepubliceerd werden. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 7,7 miljoen € (op 30 juni 2009: 6,8 miljoen €).

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de

Persbericht Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

belastingen (ten bedrage van 64 k€, 30 juni 2009: 48 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 bedraagt 9,2 miljoen € (30 juni 2009: 9,4 miljoen €), hetzij 1,99 € per aandeel (30 juni 2009 : 2,09 € per aandeel). Dit resultaat ligt 11% hoger dan de vooruitzichten voor het boekjaar 2009/2010 die in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 gepubliceerd werden, hoewel het een lichte daling van 2% vertegenwoordigt ten opzichte van het vorige boekjaar (per aandeel: 5%).

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):

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2009 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 2010), die in het resultaat opgenomen is, -0,28% , of -1,2 miljoen € (30 juni 2009: -2,57% of -9,3 miljoen €). De trimestriële variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is sinds 1 januari 2010 opnieuw positief, na een daling van 5 kwartalen. Een variatie in reële waarde van -0,1 miljoen € werd echter genomen op de projectontwikkelingen (-0,5 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen (-1,3 miljoen €) vertegenwoordigt een verwaarloosbare daling van 0,29% over het boekjaar 2009/2010.

- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet (indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen; ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar). De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (interest rate swaps of "IRS", opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 10 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 12 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de passieve reële waarde van de "IRS" en de "multi-callable IRS" bedraagt 22 miljoen €. Dit wordt vermeld op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans. Naargelang het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2009 en 30 juni 2010 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (-5,2 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (-3,1 miljoen €, zoals blijkt uit het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39¹) en niet-monetaire (dwz non cash) vertaling op een specifieke datum (30 juni 2010) van de evolutie van de marktparameters.

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

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 2,8 miljoen € (30 juni 2009: -8,9 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 0,60 € (30 juni 2009: -1,97 €).

3.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1 000 €)	30 juni 2010	30 juni 2009
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	434.692	356.286
Andere activa	<u>9.068</u>	<u>12.156</u>
Totaal activa	443.760	368.442
Eigen vermogen		0
Vóór IAS 39 impact	202.598	186.253
Impact IAS 39*	<u>-21.838</u>	<u>-13.538</u>
Eigen vermogen	180.760	172.715
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	239.359	180.302
Andere verplichtingen	<u>23.641</u>	<u>15.425</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	443.760	368.442
<i>Schuldratio (%)</i>	54%	49%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 30 juni 2010 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 98% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2009: 97%). Deze vertegenwoordigen een bedrag van 435 miljoen € (30 juni 2009: 356 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2010: 423 miljoen €; 30 juni 2009: 351 miljoen €). De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 71 miljoen € verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 2 hierboven), voor 2 miljoen € door voltooide projectontwikkelingen (uitbreiding van het hotel Martin's Brugge) en voor -1 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium;
- De projectontwikkelingen (30 juni 2010: 11 miljoen €; 30 juni 2009: 5 miljoen €) betreffen vooral de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties) (zie sectie 2 hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget van 69,7 miljoen € dat tot in 2015 loopt.

De « **andere activa** » vertegenwoordigen 2% van het totaal van de balans (30 juni 2009 : 3%). De nettodaling van de andere activa sinds 30 juni 2009 wordt voornamelijk verklaard door de inning van een vordering van 3 miljoen € tijdens het eerste semester.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.). Het kapitaal bedraagt 127 miljoen € op 30 juni 2010 (30 juni 2009: 108 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of netto-activa), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

Persbericht Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

- 203 miljoen € vóór IAS 39 impact, een stijging ten opzichte van 30 juni 2009 (186 miljoen €), voornamelijk onder invloed van de inbrengen in natura en de partiële splitsingen van 30 december 2009 en 30 juni 2010;
- of 181 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2009: 173 miljoen €).

Op 30 juni 2010 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding van vastgoedbevaks) opgenomen worden 239 miljoen € (30 juni 2009: 180 miljoen €), waarvan 230 miljoen € (30 juni 2009: 176 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief opgenomen is op de kredietlijnen van de bevak, die in totaal 240 miljoen € bedragen. De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 54% (30 juni 2009 : 49%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een schuldcapaciteit van 49 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 140 miljoen € bij variable activa (dwz met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 17% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken.

De **andere passiva** vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2010: 22 miljoen €, 30 juni 2009: 14 miljoen €).

3.3. Netto-actiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **netto-actiefwaarde per aandeel**. De ogenschijnlijke daling, die rekening houdt met de evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40) en met de evolutie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt 5% ten opzichte van 30 juni 2009.

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend 2008/2009 in oktober 2009¹, bedraagt de netto-actiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 40,27 € op 30 juni 2010 (38,93 € per aandeel op 30 juni 2009). Deze indicator is dus met 3% gestegen over het volledige boekjaar.

¹ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het netto-actief van 40,70 € per aandeel op 30 juni 2009 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2009 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,77 € per aandeel om de netto-actiefwaarde per aandeel op 30 juni 2009 te kunnen vergelijken met de netto-actiefwaarde per aandeel op 30 juni 2010. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 8,1 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2009 (4.576.797). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.3 ten bedrage van 1,80 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Persbericht

Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Netto-actiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2010	30 juni 2009
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Netto-actief na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	40,27	38,93
Dividend betaald in oktober 2009	0,00	1,77
IAS 39 impact	<u>-4,34</u>	<u>-2,96</u>
Netto-activa op basis van de reële waarde	35,93	37,74
Op basis van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen		
Netto-actief na aftrek van het dividend, vóór IAS 39	42,62	41,02
Dividend betaald in oktober 2009	0,00	1,77
IAS 39 impact	<u>-4,34</u>	<u>-2,96</u>
Netto-activa op basis van de investeringswaarde	38,28	39,83
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	5.031.350	4.576.797
Aantal aandelen	30 juni 2010	30 juni 2009
Aantal aandelen in omloop*	5.031.350	4.576.797
Totaal aantal aandelen**	5.033.338	4.579.047
Aantal beursgenoteerde aandelen	4.579.047	4.438.918
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	4.642.422	4.508.037
Aantal dividendrechten***	4.641.932	4.507.866

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** 454.291 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2009/2010 in oktober 2010.

*** 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 van Aedifica heeft tijdens zijn vergadering van 3 september 2010 bevestigd dat Aedifica een openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in speciën met voorkeurrecht verder voorbereidt. Deze kapitaalverhoging zal binnen het kader van het toegestaan kapitaal worden gerealiseerd voor een bedrag in een orde van grootte van 60 à 70 miljoen €. Deze operatie zal de bevak toelaten de groei van de portefeuille verder te zetten en tevens de schuldgraad op een adequaat niveau te houden. Dit investeringsbeleid heeft het overigens mogelijk gemaakt om, op minder dan 5 jaar, een portefeuille op te bouwen waarvan de reële waarde 435 miljoen € bedraagt op 30 juni 2010, met een schuldgraad van 54%.

Onder voorbehoud van de te bekomen reglementaire toestemmingen zou het openbaar bod in het tweede semester van 2010 plaatsvinden en zal het bod afhangen van de marktomstandigheden op dat moment.

Aedifica heeft KBC Securities, Bank Degroof en ING België aangesteld om haar te begeleiden in deze mogelijke transactie.

Dergelijke operatie zal Aedifica de mogelijkheid bieden om verder in te spelen op de investeringsopportuniteiten op de residentiële markt, en meer bepaald op de markt van de huisvesting voor senioren.

Persbericht Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Daarnaast benadrukt de raad van bestuur dat het openbaar karakter van deze operatie aan alle bestaande aandeelhouders de mogelijkheid zal bieden eraan deel te nemen en zo te blijven genieten van de groei van Aedifica.

Rekening houdend met het het voorgaande, heeft de raad van bestuur geoordeeld dat het niet passend zou zijn om in dit stadium reeds vooruitzichten te geven voor het boekjaar 2010/2011. Desgevallend zullen de vooruitzichten in de verrichtingsnota opgenomen worden.

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

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

<i>Boekjaar afgesloten op 30 juni</i>	30/06/2010	30/06/2009
<i>(x € 1.000)</i>		
I. Huurinkomsten	23.306	23.050
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-83	-107
Nettohuurresultaat	23.223	22.943
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	24	51
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	759	1.313
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	-759	-1.313
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.205	-1.288
Vastgoedresultaat	22.042	21.706
IX. Technische kosten	-658	-773
X. Commerciële kosten	-505	-560
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-104	-177
XII. Beheerkosten vastgoed	-523	-544
XIII. Andere vastgoedkosten	-853	-771
Vastgoedkosten	-2.643	-2.825
Operationeel vastgoedresultaat	19.399	18.881
XIV. Algemene kosten	-2.542	-2.576
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	167	17
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	17.024	16.322
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.264	-9.728
Operationeel resultaat	15.760	6.594
XIX. Financiële opbrengsten	227	1.333
XX. Interestkosten	-7.613	-7.872
XXI. Andere financiële kosten	-5.520	-8.900
Financieel resultaat	-12.906	-15.439
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Resultaat voor belastingen	2.854	-8.845
XXIII. Vennootschapsbelasting	-64	-48
XXIV. Exit taks	0	0
Belastingen	-64	-48
Nettoresultaat	2.790	-8.893
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	2.790	-8.893
Gewoon resultaat per aandeel (€)	0,60	-1,97
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	0,60	-1,97

Persbericht Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni		30/06/2010	30/06/2009
(x 1.000 €)			
I.	Nettoresultaat	2.790	-8.893
II.	Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-3.132	-10.621
	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.773	-567
	Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten*	-125	758
	Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-2.240	-19.323

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

Persbericht Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Geconsolideerde balans

(x € 1.000)		
ACTIVA	30/06/2010	30/06/2009
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	60	108
C. Vastgoedbeleggingen	434.692	356.286
E. Andere materiële vaste activa	1.894	1.708
F. Financiële vaste activa	584	3.179
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	439.086	363.137
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	1.529	1.086
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.785	2.874
F. Kas en kasequivalenten	880	952
G. Overlopende rekeningen	480	393
Totaal vlottende activa	4.674	5.305
TOTAAL ACTIVA	443.760	368.442

Persbericht

Gereguleerde informatie

6 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(x € 1.000)		
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30/06/2010	30/06/2009
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	126.820	108.430
B. Uitgiftepremie	18.028	18.028
C. Eigen aandelen	-135	-144
D. Reserves	53.368	69.962
E. Resultaat	2.790	-8.893
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.859	-9.085
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	-9.252	-5.584
H. Wisselkoersverschillen	0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	180.760	172.714
II. Minderheidsbelangen	0	1
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	180.760	172.715
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	230.325	176.285
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	21.838	13.538
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	252.163	189.823
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	1.049	429
b. Andere	7.985	3.588
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	1.803	1.887
Totaal kortlopende verplichtingen	10.837	5.904
TOTAAL VERPLICHTINGEN	263.000	195.727
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	443.760	368.442