

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 16 février 2007 – après clôture des marchés

Communiqué semestriel – Aedifica

Succès de l'introduction en bourse (IPO)
Augmentation de plus de 80% du patrimoine immobilier
Divers investissements à l'étude et en cours
Prévision de dividende maintenue

Portefeuille au 31 décembre 2006

Durant le premier semestre de l'exercice en cours (30 juin 2006 – 31 décembre 2006), la Sicaf Immobilière résidentielle Aedifica SA a augmenté son portefeuille immobilier de plus de 80%, passant d'une juste valeur de 109,8 millions € à **197,9 millions €**¹.

Au 31 décembre 2006, le patrimoine immobilier d'Aedifica, situé majoritairement à Bruxelles, est composé de 66 biens dont 252 appartements non meublés, 183 appartements meublés et 626 lits dans des maisons de repos, pour une superficie totale de 99.000m².

Son taux d'occupation² s'élève à 95,2% pour la partie non meublée et à 85,2%³ pour la partie meublée.

La durée moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 11 ans.

Valeur du patrimoine (x 1.000€)	Immeubles résidentiels et mixtes	Appartements meublés	Logements des seniors	Autres	Total
Valeur d'investissement	83.143	40.574	48.349	31.055	203.121
	40,9%	20,0%	23,8%	15,3%	100,0%
Juste valeur	80.988	39.449	47.170	30.305	197.912
Loyers contractuels annuels*	4.488	3.706	2.908	1.972	13.074
Rendement brut (%)	5,40%	9,13%**	6,02%	6,35%	6,44%
Rendement brut si 100% loué (%)***	5,97%	9,13%	6,02%	6,39%	6,68%

*Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent au chiffre d'affaires du 1er semestre HTVA et annualisé.

** 8,34% si on ajoute à la valeur d'investissement le goodwill et le mobilier

***excepté pour les appartements meublés

¹ Cette valeur correspond à une valeur d'investissement de 203,12 millions €.

² Le taux d'occupation est calculé comme suit :

- Pour les appartements non meublés ou autres surfaces, il s'agit des loyers contractuels, garanties locatives incluses, divisés par les loyers contractuels plus la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées. Ceci est calculé sur la totalité du patrimoine immobilier d'Aedifica hors projets, immeubles ou appartements en rénovation.

- Pour les appartements meublés : % des jours loués pendant ce semestre.

³ Le pourcentage des jours loués pour l'année 2006 est de 83,3%.



Résultats au 31 décembre 2006

Durant ce premier semestre, Aedifica a réalisé un **résultat locatif net** de 5,6 millions €, légèrement en dessous des prévisions pour ces 6 premiers mois, en raison principalement de la réception plus tardive que prévue de l'immeuble Résidence Palace.

Ce résultat diminué des frais directs liés à l'exploitation conduit à un résultat d'exploitation immobilier de 4,3 millions €, ce qui correspond à une marge opérationnelle de 75,9%.

Après déduction des frais généraux de 1,4 millions €, le **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** s'élève à 2,9 millions €.

Ces résultats au 31 décembre 2006 sont difficilement comparables aux résultats du 31 décembre 2005 où le portefeuille d'Aedifica ne représentait encore que 50 millions € et à ceux du 30 juin 2006 qui fut une année de démarrage comportant seulement 8 mois d'exercice. Ils ne permettent pas non plus de faire une simple projection des résultats attendus au 30 juin 2007, principalement pour les raisons suivantes :

- Plusieurs immeubles importants n'étaient pas encore entrés dans le portefeuille au 1^{er} juillet 2006 et le chiffre d'affaires du premier semestre correspond à seulement 5,2 mois de loyers pour tous les immeubles, soit 87%, alors que les frais généraux sont relatifs à 6 mois d'exploitation.
- Plusieurs investissements sont en cours de négociation et devraient être finalisés dans le courant du second semestre.

Résultats consolidés (x 1.000€)	Immeubles résidentiels et mixtes	Appartements meublés	Logements des seniors	Autres	Non alloué	Total
Résultat locatif net	1.730	1.970	1.051	899	2	5.652
	30,6%	34,9%	18,6%	15,9%		100,0%
Résultat immobilier	1.678	1.836	1.051	896	2	5.464
Résultat d'exploitation	1.281	1.110	1.051	878	-17	4.304
Frais généraux de la société					-1.380	-1.380
Résultat d'exploitation avant les résultats sur portefeuille	1.281	1.110	1.051	878	-1.397	2.923
	4,6 mois	6,0 mois	4,5 mois	5,5 mois		5,2 mois

Le **résultat sur portefeuille**, qui s'élève à 0,8 million €, est composé :

- d'une plus-value réalisée de 56.515 € qui provient de la vente de l'immeuble Place Jourdan (non significatif pour le portefeuille d'Aedifica) pour un montant de 0,4 million €, soit 15,5% de plus que la juste valeur déterminée par l'expert;
- d'une plus-value latente sur le portefeuille immobilier de 0,7 million €, qui correspond au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celles au 30 juin 2006 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine et les justes valeurs estimées par les experts au 31 décembre 2006.

Le **résultat net au 31 décembre 2006** après les frais financiers et les impôts s'élève à 2,1 millions €.



Bilan au 31 décembre 2006

Bilan consolidé (IAS/IFRS)	31 décembre 2006	
	x 1.000€	Par action*
Immeubles de placement (juste valeur)	197.912	54,2
Autres actifs	17.394	4,8
Total des actifs	215.306	58,9
Capitaux propres	143.026	39,2
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	69.480	19,0
Autres passifs	2.800	0,8
Total des capitaux propres et du passif	215.306	58,9
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	32,3%	

Nombre d'actions au 31 décembre 2006 **

Nombre d'actions ordinaires en circulation***	3.653.205
Nombre total d'actions	3.656.205

* Nombre d'actions en circulation

** Fractionnement du nombre d'actions par 25 décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 août 2006

*** Après déduction des 3.000 actions propres

Au 31 décembre 2006, **l'actif du bilan** d'Aedifica est composé à 92% d'immeubles de placement, pour un montant de 197,9 millions €. Conformément aux normes IAS/IFRS, ceux-ci sont comptabilisés à leur juste valeur, telle que valorisée par les experts d'Aedifica, à savoir Stadim CVBA et de Crombrugge & Partners SA. Les actifs courants d'un montant de 8,9 millions € sont essentiellement composés des placements de trésorerie et de créances fiscales.

Au **passif du bilan**, le montant des capitaux propres, soit la valeur intrinsèque d'Aedifica, en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élève à 143,0 millions € au 31 décembre 2006, soit 39,2 € par action¹, comparé à 38,5 € par action au 30 septembre 2006, soit une augmentation de 1,7%.

La valeur d'actif net réévalué sur base de la valeur d'investissement s'élève à 40,6 € par action, comparée à 40,4 € par action au 30 septembre 2006.

Valeur d'actif net par action (en €)	31 Décembre 2006	30 septembre 2006
Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	39,2	38,5
Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	40,6	40,4

¹ La juste valeur du patrimoine est déterminée sur base des valorisations établies par les deux experts indépendants d'Aedifica et sur base des règles d'évaluation de la société. Celles-ci sont basées sur une valorisation conservatrice des immeubles, à savoir une valorisation en « bloc », plutôt qu'une valorisation à la pièce ou par appartement.



Le **ratio d'endettement**¹ est de 32,3%, ce qui laisse à Aedifica une capacité d'endettement de 201,3 millions € avant d'atteindre le ratio maximal d'endettement de 65%. Les dettes financières non courantes de 61,2 millions € représentent le montant effectivement tiré sur le crédit syndiqué de 150 millions dont dispose Aedifica auprès de ses banquiers.

Sur les 150 millions € de son crédit syndiqué, Aedifica a actuellement couvert 50 millions € pour une durée de 5 ans à un taux d'intérêt de 3,41%².

Aedifica couvrira 25 millions € supplémentaires à partir du 1^{er} avril 2007 pour une durée de 10 ans à un taux d'intérêt de 3,97% et 25 millions € à partir du 1^{er} octobre 2007 pour une durée de 5 ans à un taux d'intérêt de 3,93%.

Perspectives pour 2007

La réalisation des prévisions pour la fin de l'exercice comptable en cours, telle qu'annoncée lors de l'introduction en bourse (IPO), dépendra principalement de l'évolution des activités d'Aedifica lors du second semestre qui sera clôturé au 30 juin 2007:

- le portefeuille d'immeubles tel qu'il existe au 31 décembre 2006 produira – pour la première fois – lors de ce second semestre des loyers sur une période complète de 6 mois ;
- Aedifica est confiante de réaliser, lors du second semestre, le programme d'investissements de 45 millions € prévus dans le business plan (les hypothèses de ce programme étant décrites dans le prospectus de l'IPO).

Au moment de la rédaction du présent communiqué, Aedifica a identifié suffisamment de dossiers d'investissements potentiels dans les 3 axes stratégiques, dont certains ont d'ailleurs déjà abouti à des accords de principe (infra) pour répondre au programme d'investissements du business plan.

L'impact de ces investissements en cours sur les comptes annuels arrêtés au 30 juin 2007 dépendra principalement du timing de leur réalisation, des coûts d'acquisition, de la structure des opérations, du rendement, etc, qui pourraient, au cas par cas, différer des hypothèses générales du business plan.

Le Conseil d'Administration d'Aedifica entend proposer à ses actionnaires la **distribution d'un dividende** en ligne avec les prévisions annoncées lors de l'IPO.

¹ Ratio d'endettement calculé conformément à l'article 11 de l'Arrêté royal du 21 juin 2006.

² Marges et commissions non incluses



Investissements en cours après la clôture au 31 décembre 2006

Aedifica a signé un protocole d'accord le 8 janvier 2007 pour l'acquisition de 77,5% des titres, suivie de la fusion par absorption de la SA Legrand CPI, société qui est propriétaire d'un portefeuille immobilier à plus de 60% résidentiel, pour une valeur d'acquisition de 13,1 millions €. Ce portefeuille immobilier est composé de 7 immeubles situés principalement à Namur.

Aedifica a également signé des accords de principe sous conditions relatifs aux biens suivants :

- Des immeubles résidentiels situés Avenue d'Auderghem à 1040 Bruxelles pour une valeur d'acquisition de 3,5 millions € et pour une superficie totale de 2.200 m².
- Un immeuble à appartements situé Avenue Winston Churchill à 1180 Bruxelles pour une valeur d'acquisition de 4 millions € et pour une superficie totale de 2.200 m².

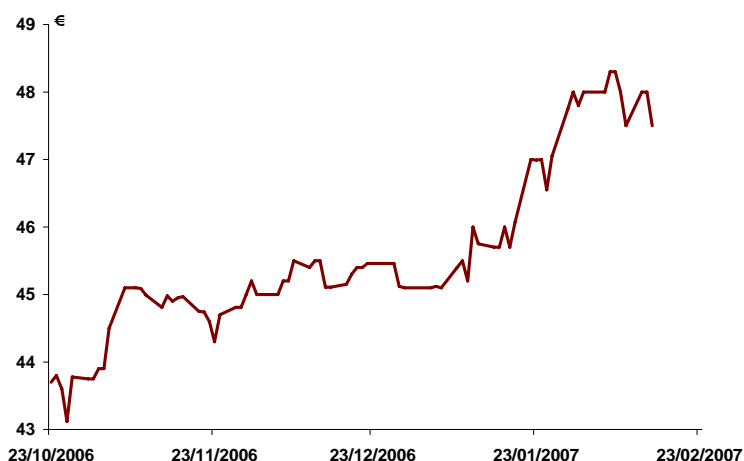
Une assemblée générale extraordinaire se tiendra le 30 mars (ou le 17 avril 2007 si le 30 mars 2007 est une assemblée de carence) pour effectuer la fusion des sociétés suivantes :

- la société anonyme Palace 62, filiale à 100% d'Aedifica, propriétaire de Résidence Palace Bloc E ;
- la société anonyme Legrand CPI (mentionnée ci-avant) ;
- la SPRL dHDb, propriétaire de certains immeubles Avenue d'Auderghem (mentionnée ci-avant).

Des projets de fusion relatifs à ces fusions ont été déposés le 15 février 2007.

D'autres dossiers d'investissement sont en bonne voie de réalisation.

Evolution du cours de bourse



Management

Le Conseil d'administration a le regret de mettre fin au mandat du CFO, Monsieur Guy Servotte, vu son absence prolongée liée à des raisons médicales. Il le remercie chaleureusement pour sa participation active à la création et la mise en bourse d'Aedifica et lui souhaite un prompt rétablissement.

Nouvelles

Aedifica a le plaisir de vous annoncer la mise en ligne d'un tout nouveau site internet pour la commercialisation des appartements meublés : www.aedifica-furnished-apartments.com. Doté d'un moteur de recherche, il permet aux clients de réserver leur logement en ligne. Cette innovation dans le secteur de la location meublée permettra aux équipes d'Aedifica de gagner du temps et d'accroître la visibilité de son produit tout en conservant la qualité de la relation avec ses clients.

Aedifica est une sicafi résidentielle dont la stratégie d'investissement est focalisée sur 3 axes, à savoir des immeubles résidentiels ou mixtes situés en centre-ville en Belgique, des immeubles exploités en appartements meublés situés à Bruxelles et le logement des seniors (principalement les maisons de repos et de soins).

Actuellement, son patrimoine immobilier (hors projets) s'élève à €197,91 M (juste valeur ou « fair value ») et présente une superficie totale (hors parkings) de 99.000 m². Ce patrimoine est composé de 435 appartements dont 183 meublés et de 626 lits pour les maisons de repos.

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens
CEO

Direct tel: 32 2 626 07 72
Mobile phone: 32 478 20 92 32
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



Laure le Hardy de Beaulieu
Corporate Communication Officer

Direct tel: 32 2 626 07 74
laure.lehardy@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



Annexes

Compte de résultats consolidés

Analyse des rubriques du compte de résultats	Situation 30 juin 2006 - 31 décembre 2006	
Revenus locatifs	(+)	5.673.661
Reprise de loyers cédés et escomptés	(+)	0
Charges relatives à la location	(+/-)	-21.218
Résultat locatif net (I+II+III)		5.652.443
Récupération des charges immobilières	(+)	14.501
Récupération des charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(+)	205.609
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	(-)	-1.430
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(-)	-294.203
Autres recettes et dépenses relatives à la location	(+/-)	-113.191
Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		5.463.728
Frais techniques	(-)	-523.096
Frais commerciaux	(-)	-121.418
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués (-)	(-)	0
Frais de gestion immobilière	(-)	-89.779
Autres charges immobilières non refacturables (taxes, expertises)	(-)	-425.703
Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		4.303.731
Frais généraux de la société	(-)	-1.380.308
Autres revenus et charges d'exploitation	(+/-)	-
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)		2.923.423
Résultat sur vente d'immeubles de placements	(+/-)	56.515
- Ventes nettes d'immeubles (prix vente - frais de transaction)		420.000
- Valeur comptable des immeubles vendus		-363.485
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	(+/-)	0
- Ventes nettes d'actifs non-financiers (prix vente-frais de transaction)		
- Valeur comptable des actifs non-financiers vendus		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	712.400
- Variations positives de la juste valeur des immeubles		857.400
- Variations négatives de la juste valeur des immeubles		-145.000
Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)		3.692.338
Revenus financiers	(+)	84.305
Charges d'intérêts	(-)	-1.555.266
Autres charges financières	(-)	-133.440
Résultat financier (XIX+XX+XXI)		-1.604.401
Impôt des sociétés	(-)	-12.266
Exit tax	(-)	0
Impôts (XXII+XXIII)		-12.266
Résultat net (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII)		2.075.671
Intérêts minoritaires	(-)	-46
Résultat net (part du groupe)		2.075.717
Nombre d'actions ordinaires en circulation		3.653.205
Résultat à affecter par action		0,57



Bilan consolidé

ACTIF	31 Décembre 2006	30 juin 2006
<i>Actifs non courants</i>		
Goodwill	1.856.370	1.856.370
Immobilisations incorporelles	140.726	63.339
Immeubles de placement	197.911.700	109.829.500
Projets de développement	2.898.588	908.448
Autres immobilisations corporelles	2.024.976	2.128.259
Actifs financiers non courants - participations	1.537.962	1.843.868
Créances de location-financement	0	0
Participations mises en équivalence	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
Actifs d'impôts différés.	0	0
<i>Total Actifs non courants</i>	<i>206.370.322</i>	<i>116.629.784</i>
<i>Actifs courants</i>		
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Créances commerciales	853.266	299.378
Créances fiscales et autres actifs courants	2.885.272	2.132.734
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.760.234	4.223.500
Comptes de régularisation	436.272	180.574
<i>Total Actifs courants</i>	<i>8.935.043</i>	<i>6.836.186</i>
TOTAL ACTIF	215.305.365	123.465.970



CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	31 Décembre 2006	30 juin 2006
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		
Capital	82.900.068	40.435.156
Prime d'émission	18.027.598	0
Actions propres rachetées (-)	-174.233	-3.769.000
Réserves	43.844.172	21.475.196
Indisponibles	40.664.442	552.929
Disponibles	3.179.730	1.990.338
Résultat	2.008.218	-212.929
Résultat reporté -exercices antérieurs	-67.499	9.121
Résultat de l'exercice	2.075.717	-222.050
Impact sur juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5.108.241	-2.771.741
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1.526.463	1.838.221
Ecart de conversion	0	0
Total capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	143.024.045	56.994.903
Intérêts minoritaires	1.911	1.958
Total des capitaux propres	143.025.957	56.996.861
Passif		
Passifs non courants		
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	61.200.000	63.002.522
a. Etablissement de crédit	61.200.000	63.002.522
Autres passifs financiers non courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
Autres passifs non courants	0	0
Passifs d'impôts différés	0	0
Passifs non courants	61.200.000	63.002.522
Passifs courants		
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	6.399	9.463
a. Etablissement de crédit	3.921	7.653
b. Location-financement	2.478	1.810
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.274.040	2.511.986
a. Exit tax	523.457	624.922
b. Autres	7.750.584	1.887.064
Autres passifs courants	0	0
Comptes de régularisation	2.798.969	945.138
Passifs courants	11.079.408	3.466.587
Total Passif	72.279.408	66.469.109
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	215.305.365	123.465.970

