

16 februari 2007 – na sluiting van de markten

## Halfjaarlijks Persbericht – Aedifica

**Succes van de beursintroductie (IPO)**  
**Uitbereiding met meer dan 80% van de vastgoedportefeuille**  
**Diverse investeringen in uitvoering en ter studie**  
**Dividendvooruitzicht ongewijzigd**

### Portefeuille op 31 december 2006

In het eerste semester van het lopende boekjaar (30 juni 2006 – 31 december 2006) heeft de residentiële vastgoedbevak Aedifica NV haar vastgoedportefeuille met meer dan 80% uitgebreid, gaande van een reële waarde van 109,8 miljoen € naar **197,9 miljoen €**.

Op 31 december 2006 telt de vastgoedportefeuille van Aedifica 66 panden, vooral gelegen in Brussel, waaronder 252 niet gemeubelde appartementen, 183 gemeubelde appartementen en 626 rusthuisbedden, voor een totale oppervlakte van 99.000m<sup>2</sup>.

De bezettingsgraad<sup>2</sup> bedraagt 95,2% voor het niet-gemeubelde gedeelte en 85,2%<sup>3</sup> voor het gemeubelde gedeelte.

De gemiddelde duur van de huurovereenkomsten over de hele portefeuille is 11 jaar.

Waarde van de onroerende goederen (x 1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Andere	Totaal
Investeringswaarde	83.143	40.574	48.349	31.055	203.121
	<b>40,9%</b>	<b>20,0%</b>	<b>23,8%</b>	<b>15,3%</b>	<b>100,0%</b>
Reële waarde	80.988	39.449	47.170	30.305	197.912
Jaarlijkse contractuele huurgelden*	4.488	3.706	2.908	1.972	13.074
<b>Bruto rendement (%)</b>	<b>5,40%</b>	<b>9,13%**</b>	<b>6,02%</b>	<b>6,35%</b>	<b>6,44%</b>
<b>Bruto rendement indien 100% verhuurd (%)***</b>	<b>5,97%</b>	<b>9,13%</b>	<b>6,02%</b>	<b>6,39%</b>	<b>6,68%</b>

\*De bedragen voor de gemeubelde appartementen komen overeen met de omzet van het 1e semester ZBTW en geprojecteerd op jaarbasis.

\*\* 8,34% als men de goodwill en het meubilair toevoegt aan de investeringwaarde

\*\*\*behalve voor de gemeubelde appartementen

<sup>1</sup> Deze waarde komt overeen met een investeringswaarde van 203,12 miljoen €

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

- Voor de niet gemeubelde appartementen of andere panden: contractuele huurgelden, met inbegrip van huurwaarborgen, gedeeld door de contractuele huurgelden plus de geraamde huurwaarde voor de niet-verhuurde oppervlakte. Deze bezettingsgraad wordt berekend voor de totaliteit van de vastgoedportefeuille van Aedifica, met uitzondering van projecten, gebouwen of appartementen in renovatie.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen tijdens dit semester.

<sup>3</sup> Het percentage van verhuurde dagen tijdens het jaar 2006 bedraagt 83,3%.



**Resultaten op 31 december 2006**

In het eerste semester heeft Aedifica **een netto huurresultaat** gerealiseerd van 5,6 miljoen €, licht onder de vooruitzichten voor deze 6 eerste maanden, vooral omdat het gebouw blok E - Résidence Palace later werd opgeleverd dan gepland.

Dit resultaat minus de rechtstreekse exploitatiekosten leidt tot een operationeel vastgoedresultaat van 4,3 miljoen €, wat overeenkomt met een operationele marge van 75,9%.

Na aftrek van de algemene kosten van 1,4 miljoen € bedraagt het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** 2,9 miljoen €.

De resultaten op 31 december 2006 kunnen moeilijk worden vergeleken met de resultaten van 31 december 2005, toen de portefeuille van Aedifica nog maar 50 miljoen € inhield en met die van 30 juni 2006, een opstartjaar dat slechts 8 maanden telde. De resultaten op 31 december 2006 laten evenmin toe een eenvoudige projectie van de per 30 juni 2007 verwachte resultaten te maken, en dit vooral om de volgende redenen:

- Meerdere belangrijke gebouwen waren nog niet ingebracht in de portefeuille op 1 juli 2006 en de omzet van het eerste semester komt bijgevolg overeen met slechts 5,2 maanden huurgelden voor alle gebouwen hetzij 87%, terwijl de algemene kosten betrekking hebben op 6 maanden exploitatie.
- Meerdere investeringen zijn in onderhandeling en zouden moeten worden afgerond in de loop van het tweede semester.

Geconsolideerde resultaten (x 1.000€)	Residentiële en gemengde gebouwen	Gemeubelde appartement-en	Huisvesting voor senioren	Andere	Niet toe- gekend	Totaal
Netto huurresultaat	1.730	1.970	1.051	899	2	5.652
	30,6%	34,9%	18,6%	15,9%		100,0%
Vastgoedresultaat	1.678	1.836	1.051	896	2	5.464
Operationeel resultaat	1.281	1.110	1.051	878	-17	4.304
Algemene kosten van de vennootschap					-1.380	-1.380
Operationeel resultaat voor de resultaten op de portefeuille	1.281	1.110	1.051	878	-1.397	2.923
	4,6 maanden	6,0 maanden	4,5 maanden	5,5 maanden		5,2 maanden

Het **resultaat op de portefeuille** bedraagt 0,8 miljoen € en bestaat uit:

- een gerealiseerde meerwaarde van 56.515 € afkomstig uit de verkoop van het gebouw Place Jourdan (niet significant voor de portefeuille van Aedifica) voor een bedrag van 0,4 miljoen €, of 15,5% meer dan de reële waarde, bepaald door de vastgoeddeskundige ;



- een latente meerwaarde op de vastgoedportefeuille van 0,7 miljoen €, die overeenkomt met het saldo van positieve en negatieve schommelingen van de reële waarde tussen die op 30 juni 2006 of die op het moment van de inbreng van nieuwe gebouwen in de portefeuille en de reële waarden geraamd door de experts op 31 december 2006.

Het **netto resultaat op 31 december 2006** na de financiële kosten en de belastingen bedraagt 2,1 miljoen €.

### **Balans op 31 december 2006**

Geconsolideerde balans (IAS/IFRS)	31 december 2006	
	x 1.000€	Per aandeel*
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	197.912	54,2
Andere activa	17.394	4,8
<b>Totaal activa</b>	<b>215.306</b>	<b>58,9</b>
Eigen vermogen	143.026	39,2
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	69.480	19,0
Andere verplichtingen	2.800	0,8
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>215.306</b>	<b>58,9</b>
<i>Schuldratio (%)</i>	32,3%	

### **Aantal aandelen op 31 december 2006 \*\***

Aantal gewone aandelen in omloop***	3.653.205
Totaal aantal aandelen	3.656.205

\* Aantal aandelen in omloop

\*\* Deling van het aantal aandelen door 25 beslist tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 augustus 2006

\*\*\* Na aftrek van de 3.000 eigen aandelen

Op 31 december 2006 bestaat het **actief van de balans** van Aedifica voor 92% uit vastgoedbeleggingen, die een bedrag van 197,9 miljoen € vertegenwoordigen. Deze vastgoedbeleggingen worden conform IAS/IFRS opgenomen in de boekhouding tegen reële waarde, zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundigen van Aedifica, namelijk Stadim CVBA en de Crombrughe & Partners NV. De vlottende activa voor een bedrag van 8,9 miljoen € bestaan vooral uit kasbeleggingen en belastingvorderingen.

Op het **passief van de balans** is het bedrag van het eigen vermogen, of de intrinsieke waarde van Aedifica, rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedportefeuille,



143,0 miljoen € op 31 december 2006, of € 39,2 per aandeel<sup>1</sup> ten opzichte van € 38,5 per aandeel op 30 september 2006, ofwel een verhoging van 1,7%.

De waarde van het netto actief, geherwaardeerd op basis van de investeringswaarde, bedraagt € 40,6 per aandeel ten opzichte van € 40,4 per aandeel op 30 september 2006.

Waarde van het netto actief per aandeel (in €)	31 December 2006	30 september 2006
Waarde van het netto actief per aandeel, geherwaardeerd op basis van de <b>reële waarde</b>	39,2	38,5
Waarde van het netto actief per aandeel, geherwaardeerd op basis van de <b>investeringswaarde</b>	40,6	40,4

De **schuldratio**<sup>2</sup> is 32,3%, wat betekent dat Aedifica nog een marge heeft van 201,3 miljoen € vóór de schuldratio van maximum 65% wordt bereikt. De langlopende financiële schulden van 61,2 miljoen € vertegenwoordigen het bedrag dat effectief is opgenomen op het gesyndiceerd krediet van 150 miljoen € waarover Aedifica beschikt bij haar bankiers.

Op de 150 miljoen € van haar gesyndiceerd krediet heeft Aedifica momenteel 50 miljoen € gedekt voor een duur van 5 jaar tegen een intrestvoet van 3,41%<sup>3</sup>.

Aedifica zal 25 miljoen € extra dekken vanaf 1 april 2007 voor een duur van 10 jaar tegen een intrestvoet van 3,97% en 25 miljoen € vanaf 1 oktober 2007 voor een duur van 5 jaar tegen een intrestvoet van 3,93%.

### **Vooruitzichten voor 2007**

De realisatie van de vooruitzichten voor het einde van het lopende boekjaar, zoals bekendgemaakt bij de beursintroduktie (IPO), zal vooral afhangen van het verloop van de activiteiten van Aedifica in het tweede semester, dat zal worden afgesloten op 30 juni 2007:

- de vastgoedportefeuille, zoals die op 31 december 2006 bestaat, zal tijdens dit tweede semester voor de eerste keer huurgelden opbrengen voor een volledige periode van 6 maanden;

<sup>1</sup> De reële waarde van de onroerende goederen wordt bepaald op basis van de waarderingen, vastgelegd door de twee onafhankelijke experts van Aedifica en op basis van de waarderingsregels van de vennootschap. Deze zijn gebaseerd op een behoudende waardering van de gebouwen, namelijk een waardering in "blok", eerder dan een waardering per stuk of per appartement.

<sup>2</sup> Schuldratio berekend overeenkomstig artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

<sup>3</sup> Marges en commissies niet inbegrepen



- Aedifica vertrouwt erop, zoals voorzien in het business plan, een investeringsprogramma van 45 miljoen € in het tweede semester uit te voeren (de hypothesen van dit programma staan beschreven in de prospectus van de IPO).

Op het ogenblik van deze persmededeling heeft Aedifica voldoende potentiële investeringsdossiers in de 3 strategische pijlers geïdentificeerd om te beantwoorden aan het investeringsprogramma van het businessplan.

Sommige daarvan hebben trouwens al geleid tot principeakkoorden (infra). De impact van deze lopende investeringen op de jaarrekening, die wordt afgesloten op 30 juni 2007, zal vooral afhangen van het tijdstip van realisatie, de acquisitiekosten, de structuur van de operaties, het rendement, enz, die geval per geval zouden kunnen verschillen van de algemene hypothesen van het businessplan.

De Raad van Bestuur van Aedifica vertrouwt erop dat zij aan de aandeelhouders de uitkering van **een dividend in lijn** met de vooruitzichten, bekendgemaakt bij de IPO, zal kunnen voorstellen.

### Lopende investeringen na de afsluiting op 31 december 2006

Aedifica heeft op 8 januari 2007 al een protocolakkoord ondertekend voor de verwerving van 77,5% van de aandelen, gevolgd door de fusie door opsorping van de NV Legrand CPI, een vennootschap die eigenaar is van een vastgoedportefeuille met meer dan 60% residentieel vastgoed, voor een aanschaffingswaarde van 13,1 miljoen €. Deze vastgoedportefeuille bestaat uit 7 gebouwen, vooral gelegen in Namen.

Aedifica heeft bovendien principeakkoorden onder voorbehoud ondertekend voor het volgende vastgoed:

- Residentiële gebouwen, gelegen Oudergemselaan te 1040 Brussel voor een aanschaffingswaarde van 3,5 miljoen € en voor een totale oppervlakte van 2.200 m<sup>2</sup>.
- Een appartementengebouw, gelegen Winston Churchill-laan te 1180 Brussel voor een aanschaffingswaarde van 4 miljoen € en voor een totale oppervlakte van 2.200 m<sup>2</sup>.

Een algemene buitengewone vergadering zal gehouden worden op 30 maart (of 17 april indien het quorum op 30 maart niet gehaald wordt) om te beslissen over de fusie met volgende vennootschappen :

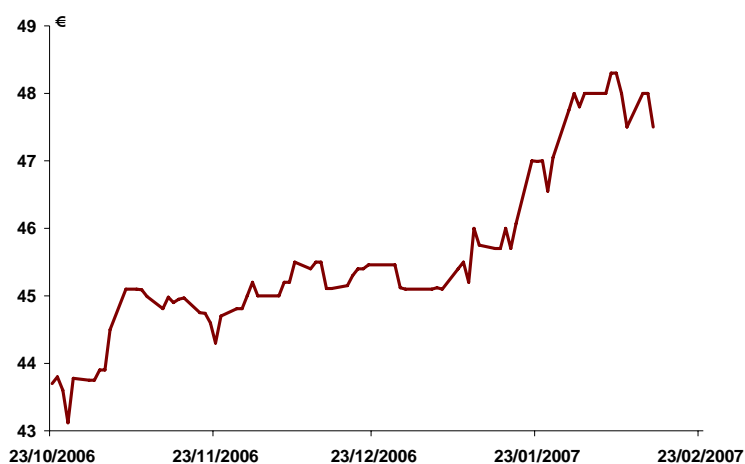
- De naamloze vennootschap Palace 62, een 100 % dochteronderneming van Aedifica, die eigenaar is van Résidence Palace 'blok E';
- De naamloze vennootschap Legrand CPI ( zoals hierboven genoemd);
- De BVBA dHDb, eigenaar van bepaalde gebouwen aan de Oudergemselaan (warvan sprake hiervoor).

De fusievoorstellen werden op 15 februari neergelegd.

Andere investeringsdossiers zijn in een gevorderd onderhandelingsstadium.



### Evolutie van de beurskoers



### Management

De Raad van Bestuur heeft met spijt een einde moeten stellen aan het mandaat van de CFO, de heer Guy Servotte, omwille van een langdurige afwezigheid om medische redenen. De Raad dankt hem van harte voor zijn actieve bijdrage aan de oprichting en de beursintroductie van Aedifica en wenst hem een spoedig herstel toe.

### Nieuws

Aedifica kondigt u graag de realisatie aan van een gloednieuwe website voor de marketing van haar gemeubelde appartementen : [www.aedifica-furnished-apartments.com](http://www.aedifica-furnished-apartments.com).

Deze site is voorzien van een zoekrobot waarmee klanten hun appartement on line kunnen reserveren. Deze innovatie in de sector van gemeubelde verhuur zal leiden tot tijdwinst voor het beheersteam van Aedifica en een grotere zichtbaarheid van het aangeboden product terwijl een kwaliteitsvolle klantenrelatie behouden blijft.



**Aedifica is een residentiële bevak waarvan de investeringsstrategie steunt op 3 pijlers: residentiële of gemengde gebouwen in Belgische stadscentra, gemeubelde appartementen in Brussel en huisvesting voor senioren (vooral rusthuizen en verzorgingstehuizen).**

**Momenteel bedraagt haar vastgoedportefeuille (zonder projecten) €197,91 M (reële waarde of “fair value”) en vertegenwoordigt deze een totale oppervlakte (zonder parkings) van 99.000 m<sup>2</sup>. Deze portefeuille bestaat uit 435 appartementen waarvan 183 gemeubelde en 626 bedden voor de rusthuizen.**

### Voor extra informatie

**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



<b>Bijlagen</b>
-----------------

**Geconsolideerde resultatenrekeningen**
**Analyse van de rubrieken van de resultatenrekening**
**Situatie 30 juni 2006 -  
31 december 2006**

Huurinkomsten	(+)	5.673.661
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	(+)	0
Met verhuur verbonden kosten	(+/-)	-21.218
<b>Netto huurresultaat (I+II+III)</b>		<b>5.652.443</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	(+)	14.501
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	(+)	205.609
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	(-)	-1.430
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	(-)	-294.203
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	(+/-)	-113.191
<b>Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>		<b>5.463.728</b>
Technische kosten	(-)	-523.096
Commerciële kosten	(-)	-121.418
Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	(-)	0
Beheerkosten vastgoed	(-)	-89.779
Andere niet door te factureren vastgoedkosten (belastingen, expertises)	(-)	-425.703
<b>Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>		<b>4.303.731</b>
Algemene kosten van de vennootschap	(-)	-1.380.308
Andere operationele opbrengsten en kosten	(+/-)	0
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>		<b>2.923.423</b>
<b>Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>(+/-)</b>	<b>56.515</b>
- Netto verkopen van de gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)		420.000
- Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen		-363.485
<b>Resultaat op de verkoop van andere niet- financiële activa</b>	<b>(+/-)</b>	<b>0</b>
- Netto verkopen van de niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		0
- Boekhoudkundige waarde van de verkochte niet-financiële activa		0
<b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>(+/-)</b>	<b>712.400</b>
- Positieve variaties in de reële waarde van de gebouwen		857.400
- Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen		-145.000
<b>Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)</b>		<b>3.692.338</b>
Financiële opbrengsten	(+)	84.305
Interestkosten	(-)	-1.555.266
Andere financiële kosten	(-)	-133.440
<b>Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)</b>		<b>-1.604.401</b>
Vennootschapsbelasting	(-)	-12.266
Exit tax	(-)	0
<b>Belastingen (XXII+XXIII)</b>		<b>-12.266</b>
<b>Netto resultaat</b>		<b>2.075.671</b>
<b>(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII)</b>		
Minderheidsbelangen	(-)	-46
<b>Netto resultaat (aandeel van de groep)</b>		<b>2.075.717</b>
Aantal gewone aandelen in omloop		3.653.205
<b>Toe te wijzen resultaat per aandeel</b>		<b>0,57</b>





**Geconsolideerde balans**

<b>ACTIVA</b>	<b>31 december 2006</b>	<b>30 juni 2006</b>
<b>Vaste activa</b>		
Goodwill	1.856.370	1.856.370
Immateriële vaste activa	140.726	63.339
Vastgoedbeleggingen	197.911.700	109.829.500
Projectontwikkelingen	2.898.588	908.448
Andere materiële vaste activa	2.024.976	2.128.259
Financiële vaste activa - deelnemingen	1.537.962	1.843.868
Vorderingen financiële leasing	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>206.370.322</b>	<b>116.629.784</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	853.266	299.378
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.885.272	2.132.734
Kas en kasequivalenten	4.760.234	4.223.500
Overlopende Rekeningen	436.272	180.574
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>8.935.043</b>	<b>6.836.186</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>215.305.365</b>	<b>123.465.970</b>



<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31 december 2006</b>	<b>30 juni 2006</b>
<b><i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i></b>		
Kapitaal	82.900.068	40.435.156
Uitgiftepremie	18.027.598	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	-174.233	-3.769.000
Reserves	43.844.172	21.475.196
Onbeschikbaar	40.664.442	552.929
Beschikbaar	3.179.730	1.990.338
Resultaat	2.008.218	-212.929
Overgedragen resultaat - vorige boekjaren	-67.499	9.121
Resultaat van het boekjaar	2.075.717	-222.050
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5.108.241	-2.771.741
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.526.463	1.838.221
Wisselkoersverschillen	0	0
<b><i>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i></b>	<b>143.024.045</b>	<b>56.994.903</b>
<b><i>Minderheidsbelangen</i></b>	<b>1.911</b>	<b>1.958</b>
<b><i>Totaal van het eigen vermogen</i></b>	<b>143.025.957</b>	<b>56.996.861</b>
<b><i>Verplichtingen</i></b>		
<b><i>Langlopende verplichtingen</i></b>		
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	61.200.000	63.002.522
a. Kredietinstellingen	61.200.000	63.002.522
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
<b><i>Langlopende verplichtingen</i></b>	<b>61.200.000</b>	<b>63.002.522</b>
<b><i>Kortlopende verplichtingen</i></b>		
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	6.399	9.463
a. Kredietinstellingen	3.921	7.653
b. Financiële leasing	2.478	1.810
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.274.040	2.511.986
a. Exit tax	523.457	624.922
b. Andere	7.750.584	1.887.064
Andere kortlopende verplichtingen	0	0
Overlopende rekeningen	2.798.969	945.138
<b><i>Kortlopende verplichtingen</i></b>	<b>11.079.408</b>	<b>3.466.587</b>
<b><i>Totaal Verplichtingen</i></b>	<b>72.279.408</b>	<b>66.469.109</b>
<b>TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>215.305.365</b>	<b>123.465.970</b>

