

## TRADING UPDATE

16 november 2007 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

**Trading update Q1 2007/2008 – Aedifica**  
**Huurinkomsten met 96% gestegen**  
**in vergelijking met het eerste trimester 2006/2007**  
**Waarde van de vastgoedportefeuille met 17% gestegen**  
**in vergelijking met 30 juni 2007**  
**Verhoogde aanwezigheid van Aedifica in de huisvesting voor senioren**  
**Principeovereenkomst over de acquisitie van een te ontwikkelen**  
**appartementensgebouw door Atenor Group**

### 1. Omzet

De geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) bedraagt 4,5 miljoen € voor het eerste trimester dat werd afgesloten op 30 september 2007. Dit betekent een verhoging van 95,5% in vergelijking met het eerste trimester van het vorig boekjaar, en dit dankzij de groei van de portefeuille en de efficiënte aanpak van de commerciële medewerkers.

De volgende tabel toont de huurinkomsten per sector:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	30 september 2007	30 september 2006
Residentiële of gemengde gebouwen	1.537	709
Gebouwen met gemeubelde appartementen	1.096	993
Huisvesting voor senioren	1.422	325
Andere	490	290
Transacties tussen segmenten	-14	-
<b>TOTAAL</b>	<b>4.531</b>	<b>2.317</b>
<i>Variatie</i>	<i>95,5%</i>	



## 2. Waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica

Op 30 september 2007 bestond de vastgoedportefeuille (exclusief projecten) van Aedifica en van haar dochtervennootschappen uit 84 gebouwen, met 466 niet-gemeubelde appartementen, 183 gemeubelde appartementen en 1.174 rusthuisbedden, en met een totale oppervlakte van 147.000m<sup>2</sup>, parkings uitgezonderd.

De bezettingsgraad<sup>1</sup> bedraagt 94,8% voor het niet-gemeubelde deel (zijnde de sectoren « residentiële en gemengde gebouwen », « huisvesting voor senioren » en « andere ») en 85,7% voor de gemeubelde appartementen. De gemiddelde duur van de huurcontracten voor de gehele portefeuille bedraagt 14 jaar.

Op 30 september 2007 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille (projecten uitgezonderd) **288,5 miljoen €**. In vergelijking met 30 juni 2007 en 30 september 2006, toen de reële waarde van de vastgoedportefeuille respectievelijk 246,7 miljoen €<sup>3</sup> en 185,8 miljoen €<sup>4</sup> bedroeg, betekent dit een groei van **16,9% en 55,3%**.

De volgende tabel toont de verdeling van de portefeuille van Aedifica en van haar dochtervennootschappen aan per activiteitssector :

Waarde van de vastgoedportefeuille (x1.000€)	30 september 2007		30 juni 2007	
Residentiële en gemengde gebouwen	118.393	41,0%	112.623	45,7%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	40.255	14,0%	40.123	16,3%
Huisvesting voor senioren	98.634	34,2%	62.939	25,5%
Andere	31.225	10,8%	30.985	12,6%
<b>TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in reële waarde</b>	<b>288.507</b>	<b>100,0%</b>	<b>246.670</b>	<b>100,0%</b>
Projectontwikkelingen	2.909		5.416	
<b>TOTAAL van de vastgoedportefeuille</b>	<b>291.416</b>		<b>252.087</b>	

<sup>1</sup> De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

Voor de niet-gemeubelde residentiële gebouwen, de gemengde gebouwen en andere gebouwen: (Contractuele huurgelden met begrip van de huurgaranties) / (Contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Er valt dus op te merken dat deze bezettingsgraad ook delen van de gebouwen omvat die worden gerenoveerd en tijdelijk niet kunnen worden verhuurd.

Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen gedurende deze 3 maanden.

<sup>2</sup> Dit wil zeggen een vastgoedportefeuille van 291,4 miljoen € (288,5 miljoen € vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde + 2,9 miljoen € projectontwikkelingen).

<sup>3</sup> Dit wil zeggen een vastgoedportefeuille van 252,1 miljoen € (246,7 miljoen € vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde + 5,4 miljoen € projectontwikkelingen).

<sup>4</sup> Dit wil zeggen een vastgoedportefeuille van 186,5 miljoen € (185,8 miljoen € vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde + 0,7 miljoen € projectontwikkelingen).



Op dit ogenblik, rekening houdend met het rusthuis in Anderlecht waarover op 6 september 2007 een principeakkoord werd aangekondigd, bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille (projecten uitgezonderd) **303,6 miljoen €**<sup>1</sup>, voor een totale oppervlakte van **153.500m<sup>2</sup>**, parkings uitgezonderd.

### 3. Netto-actief per aandeel

Op 30 september 2007 bedraagt het geconsolideerde netto-actief van Aedifica € 177,6 miljoen, of nog € 41,6 per aandeel, hierbij rekening houdende met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Waarde van het netto actief per aandeel (in €)*	30 september 2007	30 juni 2007
Waarde van het netto actief per aandeel, geherwaardeerd op basis van de reële waarde	41,6	41,5
Waarde van het netto actief per aandeel, geherwaardeerd op basis van de investeringswaarde	43,4	43,0

\* Aantal gewone aandelen in omloop

De gematigde groei van het geconsolideerde netto-actief sinds 30 juni 2007 wordt grotendeels verklaard door de daling van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (interest rate swaps).

Overeenkomstig de IFRS-normen omvat het netto-actief per 30 september 2007 steeds het gehele bedrag van de dividenden, zoals voorgesteld door de raad van bestuur voor het boekjaar 2006/2007. Dit bedrag zal afgetrokken worden van het netto-actief van het tweede trimester ten bedrage van € 1,28 per aandeel<sup>2</sup> (vermits de gewone algemene vergadering van 9 oktober 2007 de door de raad van bestuur voorgestelde bestemming van het resultaat heeft goedgekeurd<sup>3</sup>).

<sup>1</sup> Dit wil zeggen een vastgoedportefeuille van 306,5 miljoen € (303,6 miljoen € vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde + 2,9 miljoen € projectontwikkelingen).

<sup>2</sup> Dit bedrag stemt overeen met het totale bedrag van de dividenden (5,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop (4.273.476) en is lager dan het bedrag van coupon nr. 1 van 1,48 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht gaven op een dividend prorata temporis en andere aandelen geen recht hadden op een dividend). Sinds de afknipping van coupon nr.1 (op 11 oktober 2007) hebben alle aandelen hetzelfde recht op een dividend.

<sup>3</sup> Zie het persbericht van 9 oktober 2007.



#### 4. Investeringsen

##### a. Gedurende het eerste trimester

Gedurende het eerste trimester, heeft Aedifica de volgende acquisities gerealiseerd:

- Op 12 juli 2007 heeft Aedifica 100 % van de aandelen van 2 vennootschappen verworven voor een aanschaffingswaarde van 35,4 miljoen €. Deze vennootschappen zijn eigenaar van 2 rusthuizen « **Résidence Parc Palace** » en « **Résidence Service** » die gelegen aan de Lycée Françaislaan 2 en 6 te 1180 Brussel, en die een totaal bebouwde oppervlakte hebben van 15.435m<sup>2</sup>, met een totaal van 331 bedden. De reële waarde (« fair value») van deze gebouwen werd op 35,5 miljoen € geraamd. De gebouwen werden aan de exploitatievennootschappen Parc Palace NV en Progestimmob NV, dochtervennootschappen van Medibelge NV, ter beschikking gesteld via erfpachtovereenkomsten van 36 jaar met een « triple net<sup>1</sup> »-karakter. Het verwachte huurrendement (bruto voor netto) voor deze erfpacht bedraagt 6,0%. Op 9 oktober 2007 heeft er een fusie plaatsgevonden tussen Aedifica en de 2 vennootschappen, eigenaar van deze rusthuizen.
- Op 24 augustus 2007 werd het gebouw « **Résidence Gauguin et Manet** » gelegen aan de rue du Wäschbour 22-24 in 6700 Aarlen voorlopig opgeleverd. Dit gebouw telt 35 appartementen voor een totale bebouwde oppervlakte van 2.885m<sup>2</sup> (bovengronds, zonder terrassen) en voor een aanschaffingswaarde van 5,4 miljoen €. De reële waarde (« fair value») van dit gebouw werd op 5,7 miljoen € geraamd. Op dit ogenblik zijn reeds alle appartementen verhuurd. Het verwachte huurrendement voor dit gebouw bedraagt 5.7% op basis van de aanschaffingswaarde.
- Op 6 september 2007 heeft Aedifica een principeakkoord ondertekend met betrekking tot de aankoop van een rusthuis « **Résidence du Golf** », gelegen aan de Voorstraat, 119-121 in 1070 Brussel, voor een aanschaffingswaarde van 15,1 miljoen €. Dit rusthuis heeft een bebouwde oppervlakte van 6.424m<sup>2</sup> en een totaal van 175 bedden. Het gebouw zal aan de exploitant Residence du Golf NV, dochtervennootschap van Medibelge NV, ter beschikking gesteld worden via een erfpachtovereenkomst met een duur van 27 jaar (+ optie tot verlenging met 9 jaar) en met een « triple net<sup>1</sup> »-karakter. Het verwachte huurrendement (bruto voor netto) voor deze erfpacht bedraagt 6,3%. De fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen « Feninvest » en « Résidence du Golf », die eigenaar zijn van dit rusthuis, zou moeten worden goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 30 november 2007.

##### b. Na het eerste trimester<sup>2</sup>

Aedifica heeft een principeovereenkomst gesloten met het oog op de acquisitie van een door Atenor Group te ontwikkelen appartementsgebouw aan de Leuvensesteenweg 710-730 te 1030 Brussel.

---

<sup>1</sup> Uitbatingkosten, onderhoudskosten, herstellingen en risico's op leegstand zullen volledig ten laste van de uitbaters genomen worden

<sup>2</sup> Zie de persbericht van 16 november 2007.



## **5. Structuur van het aandeelhouderschap**

Op 16 augustus 2007 heeft Aedifica een transparantiemelding van Degroof Holding Luxembourg SA ontvangen, waarin deze meldt dat zij 456.408 aandelen van Aedifica bezit, hetzij 10,67% van het totale kapitaal van de vastgoedbevak.

De tabel hieronder vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 16 augustus 2007, die tot op vandaag niet is gewijzigd).

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het Kapitaal
Degroof Holding Luxembourg SA	456.408	10,67%
Services et Promotion de Lasne NV (met begrip van de familie Blanpain)	320.850	7,50%
Stichting AK TIKVA & OCHER	287.275	6,72%
ISIS BEVEK	279.567	6,54%
<b>Free Float</b>	<b>2.931.626</b>	<b>68,56%</b>
<b>Totaal aantal aandelen*</b>	<b>4.275.726</b>	<b>100,00%</b>

*\* Al deze aandelen zijn nu genoteerd op Eurolist by Euronext Brussels (onafgebroken markt). 3.656.205 van de 4.275.726 aandelen zijn genoteerd op Eurolist by Euronext Brussels (doorlopende markt) sinds 23 oktober 2006. De overige 619.521 werden genoteerd na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2006/2007 op 11 oktober 2007.*

## **6. Resultaten Q1 in vergelijking met de vooruitzichten**

De resultaten van het eerste trimester van het boekjaar zijn in overeenstemming met de vooruitzichten, en zijn dus in overeenstemming met de jaarvooruitzichten die in het jaarverslag 2007 gepubliceerd werden.





## 7. Kalender van de aandeelhouder

Halfjaarlijkse resultaten op 31.12.2007	19 februari 2008
Trading update op 31.03.2008	20 mei 2008
Jaarresultaten op 30.06.2008	4 september 2008
Jaarverslag 2008 (op de website)	Vanaf 18 september 2008
Gewone algemene vergadering 2008	14 oktober 2008
Trading update op 30.09.2008	18 november 2008
Halfjaarlijkse resultaten op 31.12.2008	17 februari 2009

**Aedifica onderscheidt zich door haar strategie: Aedifica bouwt een evenwichtige portefeuille op waarbij stabiele inkomsten samen gaan met een aanzienlijk meerwaarde-potentieel. Om dit doel te bereiken diversifieert Aedifica haar investeringen in het residentiële vastgoed. Aedifica legt zich toe op residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in de Belgische steden, op gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur en op rusthuizen met erfpachtovereenkomsten van zeer lange duur.**

**Op dit moment heeft het vastgoedpatrimonium (projecten uitgezonderd) een waarde van €303,6 miljoen<sup>1</sup> (reële waarde) en een totale oppervlakte (zonder parkings) van 153.500 m<sup>2</sup>. Dit patrimonium bestaat uit 649 appartementen waarvan 183 gemeubeld, en uit 1.349 rustoordbedden.**

**Aedifica is sinds 23 oktober 2006 op Eurolist by Euronext Brussels (continuumarkt) genoteerd.**

<sup>1</sup> Op basis van de geëxpertiseerde waarden op 30 september 2007, waaraan de waarde van het rusthuis in Anderlecht – waarvan de acquisitie werd aangekondigd op 6 september 2007 - werd toegevoegd.



### Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

*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 voor een groot stuk 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  
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

**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

**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

