

## **Halfjaarlijkse resultaten – Aedifica**

Huurinkomsten met 63% gestegen in vergelijking met 31 december 2006  
Netto resultaat ten bedrage van 8,2 miljoen euro - netto resultaat met bijna 300% gestegen in vergelijking met 31 december 2006.  
Waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> gestegen met 22 % in vergelijking met 30 juni 2007

### **1. Patrimonium op 31 december 2007**

Tijdens het eerste semester van het lopende boekjaar (1 juli 2007 – 31 december 2007) heeft Aedifica haar portefeuille van vastgoedbeleggingen<sup>2</sup> met 22,9% uitgebreid, zodat de reële waarde van haar portefeuille is verhoogd van 246,7 miljoen euro naar **303,3 miljoen euro**<sup>3</sup>.

Op 31 december 2007 telt de vastgoedportefeuille van Aedifica 85 panden, waaronder 467 niet gemeubelde appartementen, 183 gemeubelde appartementen en 1.349 rusthuisbedden, met een totale bebouwde oppervlakte van 153.468m<sup>2</sup>. De verdeling per activiteitensector is de volgende (in reële waarde): 39% residentiële of gemengde gebouwen, 14% gebouwen met gemeubelde appartementen, 37% huisvesting voor senioren, 10% andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde) : 69% van deze gebouwen zijn gelegen in Brussel, 19% in Vlaanderen en 12% in Wallonië.

Haar bezettingsgraad<sup>4</sup> bedraagt voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille 95,6% op 31 december 2007 (30 juni 2007: 95,6%; 31 december 2007 : 95,2%) en voor de gemeubelde appartementen 88,9% tijdens het eerste semester (tijdens het eerste semester van het vorige boekjaar: 85,2%, tijdens het gehele vorige boekjaar: 82,7%). Deze sterke stijging van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen is te danken aan het uitstekende werk van de commerciële medewerkers.

De gemiddelde duur van de huurovereenkomsten over de hele portefeuille is 14 jaar (ter vergelijking: op 30 juni 2007 bedroeg de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten over de gehele portefeuille 12 jaar).

De waarde van de vastgoedportefeuille<sup>5</sup>, met inbegrip van de projectontwikkelingen, is gestegen van 252,1 miljoen euro op 30 juni 2007 naar **306,8 miljoen euro** op 31 december 2007, zijnde een stijging van 21,7%.

<sup>1</sup> Met inbegrip van het gebouw gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel dat bestemd is voor de verkoop, en de projectontwikkelingen.

<sup>2</sup> Met inbegrip van het gebouw gelegen op de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel dat bestemd is voor de verkoop en zonder de projectontwikkelingen.

<sup>3</sup> Of nog, de investeringswaarde is verhoogd van 253,4 miljoen euro naar 311,8 miljoen euro.

<sup>4</sup> De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

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

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen tijdens het semester. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien de methodologie verschillend is.

<sup>5</sup> Met inbegrip van het gebouw gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel dat bestemd is voor de verkoop.



Waarde van het patrimonium (x1.000€)	31 december 2007					31 december 2006				
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Andere	Totaal	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Andere	Totaal
Reële waarde	119.415	41.357	110.984	31.515	<b>303.271</b>	80.988	39.449	47.170	30.305	<b>197.912</b>
	39%	14%	37%	10%	<b>100%</b>	41%	20%	24%	15%	<b>100%</b>
Investeringswaarde	122.907	42.736	113.759	32.350	<b>311.752</b>	83.143	40.574	48.349	31.055	<b>203.121</b>
Jaarlijkse contractuele huurgelden*	6.306	4.486	6.633	2.050	<b>19.475</b>	4.488	3.706	2.908	1.972	<b>13.074</b>
Bruto rendement op basis van de reële waarde (%)**	5,3%	10,0%	6,0%	6,5%	<b>6,3%</b>	5,4%	8,7%	6,1%	6,5%	<b>6,3%</b>
Bruto rendement op basis van de investeringswaarde (%)***	5,1%	9,7%	5,8%	6,3%	<b>6,2%</b>	5,4%	8,3%	6,0%	6,4%	<b>6,4%</b>
Bruto rendement op basis van de aanschaffingswaarde (%)****	5,4%	11,1%	6,1%	6,7%	<b>6,6%</b>	5,5%	9,4%	6,0%	6,6%	<b>6,4%</b>

\* De bedragen mbt gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van 1 juli tot 31 december 2007, op jaarbasis en zonder BTW.

\*\* Op basis van de reële waarde, van de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen.

\*\*\* Op basis van de investeringswaarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen, die om de 3 maanden wordt herschat), van de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen.

\*\*\*\* De aanschaffingswaarde vertegenwoordigt de historische waarde van de gebouwen.

## 2. Synthese van de geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen per 31 december 2007

### 2.1. Geconsolideerde resultaten<sup>1</sup>

De geconsolideerde rekeningen worden hierna samengevat. De volledige geconsolideerde rekeningen worden als bijlage gevoegd.

Geconsolideerde resultaten	31 december 2007		31 december 2006
	x 1.000€	Per aandeel*	x 1.000€
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>9.243</b>	<b>2,15</b>	<b>5.652</b>
Vastgoedresultaat	8.747	2,03	5.464
Operationeel vastgoedresultaat	7.326	1,70	4.304
<i>Operationele marge (%)</i>	<b>79,3%</b>		<b>76,1%</b>
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>6.275</b>	<b>1,46</b>	<b>2.923</b>
<i>Exploitiemarge (%)</i>	<b>67,9%</b>		<b>51,7%</b>
Resultaat op de portefeuille	4.555	1,06	769
Financieel resultaat + belastingen	-2.587	-0,60	-1.616
<b>Netto resultaat</b>	<b>8.243</b>	<b>1,92</b>	<b>2.076</b>
<b>Netto resultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>8.243</b>	<b>1,92</b>	<b>2.076</b>
<b>Te bestemmen resultaat</b>	<b>3.815</b>	<b>0,87</b>	<b>1.307</b>

\* Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33), met uitzondering van het te bestemmen resultaat dat wordt berekend op basis van het aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar.

<sup>1</sup> De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2007 tot 31 december 2007. Conform de IFRS 3-norm, werden de acquisities in de boeken opgenomen op datum van de 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.



Tijdens dit eerste semester heeft Aedifica geconsolideerde huurinkomsten van 9,2 miljoen euro gerealiseerd. Dit betekent een verhoging van 63% in vergelijking met 31 december 2006. Na aftrek van marginale elementen (de kosten m.b.t. de verhuring) bedraagt ook het **netto huurresultaat** 9,2 miljoen euro (wat een stijging van 64% betekent in vergelijking met 31 december 2006). Deze stijging is enerzijds te danken aan een groei van de portefeuille en anderzijds aan de efficiëntie van de commerciële medewerkers. Dit laatste geldt zowel voor de medewerkers verantwoordelijk voor de gemeubelde appartementen, die systematisch een hogere bezettingsgraad dan het voorbije jaar hebben gerealiseerd, als voor de medewerkers verantwoordelijk voor de niet-gemeubelde gebouwen, die bijvoorbeeld de volledige verhuring van de 35 appartementen van het residentiële gebouw gelegen te Aarlen (opgeleverd op 24 augustus 2007), hebben verwezenlijkt in enkele weken tijd.

Na aftrek van de vastgoedkosten bedraagt het **vastgoedresultaat** 8,7 miljoen euro (ter vergelijking: op 31 december 2006 bedroeg het vastgoedresultaat 5,5 miljoen euro). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 7,3 miljoen euro (ter vergelijking: op 31 december 2006 bedroeg het operationele vastgoedresultaat 4,3 miljoen euro). Dit betekent een operationele marge van 79% (ter vergelijking: op 31 december 2006 bedroeg deze marge 76%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 1,1 miljoen euro (op 31 december 2006 bedroegen de algemene kosten 1,4 miljoen euro) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, bedraagt het **operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille** 6,3 miljoen euro (op 31 december 2006 bedroeg dit 2,9 miljoen euro), hetgeen een exploitatiemarge vertegenwoordigt van 68 % ( op 31 december 2006 bedroeg de exploitatiemarge 52%).

Het aandeel van elk bedrijfssegment in het operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille is hieronder beschreven :

Geconsolideerde resultaten (x 1.000€)	31 december 2007					Totaal	31 december 2006					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Andere	Niet toegekend en inter-sectorieel		Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Andere	Niet toegekend	
Netto huurresultaat	3.124	2.195	2.974	984	-34	9.243	1.730	1.970	1.051	899	2	5.652
Vastgoedresultaat	3.074	1.748	2.974	985	-34	8.747	1.678	1.836	1.051	896	2	5.464
Operationeel vastgoedresultaat	2.210	1.226	2.974	963	-47	7.326	1.281	1.110	1.051	878	-17	4.304
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2.167	1.223	3.000	963	-1.078	6.275	1.281	1.110	1.051	878	-1.397	2.923

Het **resultaat op de portefeuille** van 4,6 miljoen euro (ter vergelijking: op 31 december 2006 bedroeg het netto resultaat 0,8 miljoen euro) vertegenwoordigt een latente meerwaarde op de vastgoedportefeuille die overeenstemt met het saldo van de positieve en negatieve variaties tussen de reële waarde op 30 juni 2007 of op het ogenblik van de opname van de nieuwe gebouwen in het patrimonium en de reële waarde die op 31 december 2007 werd geraamd door de vastgoeddeskundigen. Deze grote stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen kan hoofdzakelijk worden uitgelegd door (i) de verhoging van de inflatie die verwacht wordt door de vastgoeddeskundigen tijdens de volgende jaren, (ii) de evolutie van de markt met nog steeds stijgende prijzen en (iii) de verbetering van de huurinkomsten uit sommige gebouwen.



De interestkosten bedragen 2,5 miljoen euro (ter vergelijking: op 31 december 2006 bedroegen deze 1,6 miljoen euro), hierbij rekening houdende met de netto-resultaten ten bedrage van 0,4 miljoen euro opgebracht door de financiële instrumenten ter indekking van de financiële schuld – *interest rate swaps*. Dankzij deze dekking blijft de effectieve gemiddelde intrestvoet van 4,2%, onveranderd ten opzichte van het boekjaar 2006/2007, en dit ondanks een algemene verhoging van de interestvoeten. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en met uitsluiting van de netto impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde, leidt het financiële resultaat tot een netto last van 2,4 miljoen euro (ter vergelijking: op 31 december 2006 bedroeg de netto last 1,6 miljoen euro). Met inbegrip van deze netto impact, leidt het **financiële resultaat** tot een netto last van 2,6 miljoen euro (op 31 december 2006 bedroeg dit 1,6 miljoen euro).

Overeenkomstig het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de belastingen (ten bedrage van 31k euro ; 31 december 2006 : 12k euro) de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica en de vennootschapsbelasting van de dochtervennootschappen (die niet van dit bijzonder stelsel genieten).

Het **netto resultaat (aandeel van de groep)** bedraagt 8,2 miljoen euro (ter vergelijking: op 31 december 2006 bedroeg het netto resultaat 2,1 miljoen euro), na verwerking van de minderheidsbelangen die verwaarloosbaar zijn. **Het gewone resultaat per aandeel** (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,92 euro (31 december 2006 : 0,76 euro).

Het **te bestemmen resultaat** van 3,8 miljoen euro voor dit eerste semester (op 31 december 2006 bedroeg het te bestemmen resultaat 1,3 miljoen euro) ligt lichtjes hoger dan de halfjaarlijkse verwachtingen af te leiden uit de jaarverwachtingen gepubliceerd in het jaarverslag 2007. Het te bestemmen resultaat per aandeel is 0,87 euro op basis van het aantal verwachte rechten op dividenden op het einde van het boekjaar (op 31 december 2006 bedroeg het te bestemmen resultaat per aandeel : 0,36 euro).



**2.2. Geconsolideerde balans**

De geconsolideerde balans wordt hierna samengevat. De volledige geconsolideerde balans wordt als bijlage gevoegd.

Geconsolideerde balans	31 december 2007		30 juni 2007
	x 1.000€	Per aandeel*	x 1.000€
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	302.331	68,14	246.670
Activa bestemd voor verkoop**	940	0,21	0
Andere activa	22.602	5,09	27.573
Totaal activa	325.873	73,45	274.243
Eigen vermogen	186.580	42,05	177.388
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	137.808	31,06	95.508
Andere verplichtingen	1.485	0,33	1.347
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	325.873	73,45	274.243
Schuldratio (%)	42%		35%

\* Aantal gewone aandelen in omloop

\*\* Het hierboven vermelde bedrag (940.000 euro) is de reële waarde van de vastgoedbelegging (Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel). De balans bevat bovendien andere activa die bestemd zijn voor verkoop, en dit ter waarde van 700.000 euro.

Aantal aandelen	31 december 2007	30 juni 2007	31 december 2006
Aantal gewone aandelen in omloop*	4.436.668	4.273.476	3.653.205
Totaal aantal aandelen**	4.438.918	4.275.726	3.656.205
Aantal beursgenoteerde aandelen	4.275.726	3.656.205	3.656.205
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	4.301.857	3.240.446	2.734.693
Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar ***	4.368.894	3.707.562	3.653.205

\* Na aftrek van de eigen aandelen

\*\* Van de 4.438.918 aandelen zijn er 4.275.726 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt). De overige 163.192 zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van coupon nr 2 m.b.t. het boekjaar 2007-2008 in oktober 2008. Zij geven recht op dividend pro rata temporis vanaf 30 november 2007.

\*\*\* Rekening houdende met het recht op een dividend pro rata temporis toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

Op 31 december 2007 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 93% uit **vastgoedbeleggingen** (ter vergelijking: op 30 juni 2007 bestonden de activa op de balans uit 90% vastgoedbeleggingen). Deze vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een bedrag van 302 miljoen euro (op 30 juni 2007 vertegenwoordigden zij een bedrag van 247 miljoen euro). Deze rubriek omvat de gebouwen die werden gewaardeerd conform de norm IAS 40 (dit wil zeggen geboekt aan hun reële waarde, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA en de Crombrugge & Partners NV)). Vermeerderd met de vastgoedbelegging gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel (waarvan de verkoop effectief zal verwezenlijkt worden tijdens het tweede semester), bedraagt de reële waarde van de onroerende goederen 303 miljoen euro. De stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt enerzijds verklaard door investeringen ten bedrage van 51 miljoen euro (zie punt 3 hierna) en anderzijds door de wijziging van de waarde van de gebouwen in het patrimonium ten bedrage van 5 miljoen euro.



6/15

De **projectontwikkelingen** die conform de norm IAS 16 werden geactiveerd ten belope van 4 miljoen euro (ter vergelijking: op 30 juni 2007 werden zij geactiveerd ten belope van 5 miljoen euro), betreffen de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties), alsook de reeds gedragen directe kosten met betrekking tot de gebouwen die hoogstwaarschijnlijk in de portefeuille zullen worden opgenomen (deze kosten zullen in de resultatenrekening ten laste worden genomen in geval de onderhandelingen niets opleveren). De projectontwikkelingen betreffen de uitbreiding van het Klooster Hotel, de renovatie van de gebouwen gelegen aan de Hoogstraat en de Opperstraat 40 (achterin), en de projectontwikkelingen aan de Livornostraat 14, 20-24 en de Leuvensesteenweg 710-730. Zij vertegenwoordigen een totaal investeringsbudget van rond 30 miljoen euro.

De **goodwill** van 2 miljoen euro bleef ongewijzigd ten opzichte van 30 juni 2007. Zij vertegenwoordigt het handelsfonds van de sector van de gemeubelde appartementen.

De **immateriële vaste activa** omvatten de geactiveerde informaticakosten (licenties en ontwikkeling), terwijl de **andere materiële vaste activa** voornamelijk het meubilair bestemd voor de exploitatie van de gemeubelde appartementen betreffen. Deze twee rubrieken vertegenwoordigen gezamenlijk een bedrag van 2 miljoen euro, hetgeen ongewijzigd bleef ten opzichte van 30 juni 2007.

De **financiële vaste activa** omvatten een schuldvordering op meer dan een jaar ten bedrage van 4 miljoen euro (per 30 juni 2007 bedroeg deze schuldvordering 5 miljoen euro) op de intercommunale Haviland, en de reële waarde (*clean fair value*) van de financiële indekkingsinstrumenten (*interest rate swaps*) ten bedrage van 3 miljoen euro (per 30 juni 2007 bedroeg deze waarde 6 miljoen euro). De reële waarde van deze instrumenten schommelt in functie van de evolutie van de interestvoeten.

De **vlottende activa** ten bedrage van 9 miljoen euro (per 30 juni 2007 bedroegen de vlottende activa 7 miljoen euro) bestaan voornamelijk uit handelsvorderingen, fiscale vorderingen (terugbetaling van roerende voorheffingen op liquidatieboni) en geldbeleggingen.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar **kapitaal** geëvolueerd naar aanleiding van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.). Het kapitaal bedraagt 103 miljoen euro op 31 december 2007 (per 30 juni 2007 bedroeg het kapitaal 96 miljoen euro). Het **eigen vermogen**, dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdende met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt 187 miljoen euro (op 30 juni 2007 bedroeg het eigen vermogen 177 miljoen euro). Dit betekent een **netto actief op basis van de reële waarde** van 42,1 euro per aandeel, zijnde een verhoging met 5 % in vergelijking met 30 juni 2007 na aftrek van het dividend dat werd uitgekeerd in oktober 2007<sup>1</sup>. Het **netto actief op basis van de investeringswaarde** (44,0 euro per aandeel) kende een zelfde stijging 2007 na aftrek van het dividend dat werd uitgekeerd in oktober 2007.

---

<sup>1</sup> Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het netto actief van 41,5 euro per aandeel op 30 juni 2007 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2007 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,28 euro per aandeel om de netto actief waarde per aandeel op 30 juni 2007 te kunnen vergelijken met de netto actief waarde per aandeel op 31 december 2007. Het bedrag van 1,28 euro per aandeel stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 5,5 miljoen euro) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2007 (4.273.476). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.1 ten bedrage van 1,48 euro per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis en andere aandelen geen recht gaven op een dividend).



Op 31 december 2007 bedraagt de **schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks) van Aedifica 42% (ter vergelijking: op 30 juni 2007 bedroeg de schuldratio 35%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een schuldcapaciteit van 74 miljoen euro<sup>1</sup> bij constante activa en over 211 miljoen euro<sup>2</sup> bij variable activa.

De **langlopende financiële schulden** ten bedrage van 131 miljoen euro (per 30 juni 2007 bedroegen de langlopende financiële schulden 85 miljoen euro) zijn de effectief opgenomen bedragen van het gesyndiceerde krediet van 150 miljoen euro waarover Aedifica beschikt. Na aftrek van de kas en van de kasequivalenten bedraagt de netto financiële schuld 130 miljoen euro (per 30 juni 2007 bedroeg deze 81 miljoen euro). De indekkingen om het renterisico op de financiële schuld te beperken, worden als bijlage weergegeven. De stijging van de langlopende financiële schulden is het gevolg van investeringen (zie punt 3 hierna).

De **kortlopende verplichtingen** ten bedrage van 8 miljoen euro (per 30 juni 2007 bedroegen deze 12 miljoen euro) zijn voornamelijk samengesteld uit schulden ten aanzien van de leveranciers, renovatieverplichtingen, provisie voor de exit taks betreffende recente acquisities, overlopende rekeningen en andere schulden.

### 2.3. Netto actief waarde

Waarde van het netto actief per aandeel (in €)*	31 december 2007	30 juni 2007
Op basis van de reële waarde	42,1	41,5
Op basis van de investeringswaarde	44,0	43,0

\* Aantal gewone aandelen in omloop

Op basis van de beurskoers op 31 december 2007 toont het Aedifica aandeel een discount van 2,7% ten opzichte van het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde en van 6,7% in vergelijking met het netto actief per aandeel ten opzichte van de investeringswaarde. Tussen de datum van de beursintroduktie (op 23 oktober 2006) en 31 december 2007 kende het Aedifica aandeel een zeer marginale daling van 0,1%, terwijl de BEL Real Estate en EPRA Europe indexen gedaald zijn met respectievelijk 4,0% en 25,6% over dezelfde periode.

Op basis van de beurskoers op 18 februari 2008 toont het Aedifica aandeel een discount van 7,1% in vergelijking met het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde en van 11,1% in vergelijking met het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde. Tussen de datum van de beursintroduktie en 18 februari 2008, is het Aedifica aandeel gedaald met 4,6%, in vergelijking met 3,9% voor de BEL Real Estate en 26,0% voor EPRA Europe.

<sup>1</sup> Zonder groei van de vastgoedportefeuille.

<sup>2</sup> Met groei van de vastgoedportefeuille.



### 3. Investerings en desinvesteringen<sup>1</sup>

#### 3.1. Vóór de afsluiting op 31 december 2007

Gedurende het eerste semester heeft Aedifica **onroerend goed verworven** voor een totale waarde van **51,1 miljoen euro** en heeft zij een principeakkoord gesloten voor een investeringsbudget geraamd op **14,1 miljoen euro**<sup>2</sup>.

- Op 12 juli 2007 is Aedifica eigenaar geworden van 2 rusthuizen « **Résidence Parc Palace** » en « **Résidence Service** » die gelegen zijn aan de Lycée Françaislaan 2 en 6 te 1180 Ukkel, met een totaal bebouwde oppervlakte van 15.435m<sup>2</sup> en met een totaal van 331 bedden. Deze rusthuizen werden verworven aan een aanschaffingswaarde van 35,4 miljoen euro. De gebouwen worden aan de exploitatievennootschappen van de groep Medibelge ter beschikking gesteld via erfpachtovereenkomsten van 36 jaar met een *triple net*<sup>3</sup>-karakter. Het huurrendement (bruto voor netto) voor deze erfpachtovereenkomsten bedraagt 6,0% op basis van de aanschaffingswaarde.
- Op 24 augustus 2007 werd het gebouw « **Résidence Gauguin et Manet** » gelegen aan de rue du Wärschbour 22-24 te 6700 Arlon, voorlopig opgeleverd. Dit gebouw telt 35 appartementen met een totaal bebouwde oppervlakte van 2.885m<sup>2</sup> (bovengronds, zonder terrassen). Het gebouw heeft een aanschaffingswaarde van 5,4 miljoen euro. Het bruto huurrendement voor dit gebouw bedraagt 5,7% op basis van de aanschaffingswaarde.
- Op 16 november 2007 heeft Aedifica een principeovereenkomst aangekondigd betreffende de acquisitie van een door de Atenor Group te ontwikkelen appartementsgebouw gelegen langs de Leuvensesteenweg 710-730 te 1030 Brussel. De overeenkomst heeft betrekking op een gebouw bestaande uit 75 woonegelegenheden (studio's en appartementen met 1 tot 3 slaapkamers) verdeeld over 5 verdiepingen, 4 handelsruimten, een kantoorruimte voor een vrij beroep en 72 ondergrondse parkings, en met een totale bebouwde bovengrondse oppervlakte van ongeveer 6.947m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor Aedifica wordt geraamd op 14,1 miljoen euro, met een verwacht bruto huurrendement van 5,4%. De oplevering van het betrokken gebouw is voorzien voor eind 2010, zodat deze principeovereenkomst voor 2010 geen gevolgen heeft voor de resultaten van Aedifica.
- Op 26 november 2007 verwierf Aedifica het duplex-appartement nr. 213 gelegen in het gebouw « Ring » aan de Plantin en Moretuslei 107-115 te 2018 Antwerpen. Het betreft een van de 19 appartementen waarvan zij nog geen eigenaar was. Aedifica heeft dit appartement verworven aan hetzelfde huurrendement en onder dezelfde voorwaarden als de andere 79 appartementen van het gebouw « Ring » die zij op 28 juni 2007 heeft verworven.

<sup>1</sup> Deze operaties worden in detail beschreven in vroegere persberichten die beschikbaar zijn op [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be).

<sup>2</sup> Waardering van de gebouwen die werd overeengekomen tussen de partijen en die moet toelaten om het aantal uit te geven aandelen te bepalen in geval van een inbreng in natura of in het geval van een fusie of splitsing en/of om de waarde van de aandelen te bepalen in geval van een verwerving van de vennootschap.

<sup>3</sup> De exploitatielasten, onderhoudskosten, herstellingen en het risico op huurderving zullen volledig ten laste worden genomen door de uitbater(s).





- Op 30 november 2007 is Aedifica eigenaar geworden van het rusthuis « **Résidence du Golf** » gelegen aan de Voorstraat 119-121 te 1070 Brussel, met een totale bebouwde oppervlakte van 6.424m<sup>2</sup> en een totaal van 175 bedden. Zij heeft dit rusthuis verworven voor een aanschaffingswaarde van 10,3 miljoen euro. Het gebouw wordt aan een exploitatievennootschap van de groep Medibelge ter beschikking gesteld via een erfpachtovereenkomst van 27 jaar (+ optie op verlenging met 9 jaar) met een *triple net*<sup>1</sup> - karakter. Het huurrendement (bruto voor netto) voor deze erfpachtovereenkomst bedraagt 6,3%<sup>2</sup> op basis van de aanschaffingswaarde.
- Op 6 december 2007 heeft Aedifica een onderhandse overeenkomst houdende de verkoop van het gebouw gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel voor een bedrag van 1,1 miljoen euro getekend. Voor Aedifica is dit gebouw niet strategisch, omwille van de leeftijd van het gebouw en zijn beperkte omvang.

### **3.2. Na de afsluiting op 31 december 2007**

Er hebben geen materiële verrichtingen na de afsluiting op 31 december 2007 plaatsgevonden.

### **4. Wijziging in de raad van bestuur**

Op 20 december 2007 heeft de Comm. VA GVA Finance, vertegenwoordigd door de heer Marc Charles, de raad van bestuur van Aedifica op de hoogte gebracht van haar beslissing om haar bestuursmandaat binnen Aedifica te beëindigen, met ingang vanaf 20 december 2007.

De raad van bestuur zal later beslissen of er een nieuwe bestuurder gecoöpteerd zal worden.

### **5. Vooruitzichten**

Het te bestemmen resultaat van het eerste semester van het boekjaar ligt lichtjes hoger dan de halfjaarlijkse verwachtingen, zoals afgeleid kan worden uit de jaarverwachtingen gepubliceerd in het jaarverslag 2007. Evenwel blijven de vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar onveranderend.

De investeringen van Aedifica hebben reeds het niveau bereikt dat vooropgesteld werd in haar business plan. Daarenboven vertegenwoordigen de projectontwikkelingen een investeringsbudget van rond de 30 miljoen euro. Aedifica wenst niettemin haar portefeuille verder uit te breiden, rekening houdende met de actuele context. Zij wenst tevens de inkomsten van haar bestaande portefeuille verder te verbeteren en zij zal erop toezien om de kosten verder in te perken.

---

<sup>1</sup> De exploitatielasten, onderhoudskosten, herstellingen en het risico op huurderfing zullen volledig ten laste worden genomen door de uitbater(s).

<sup>2</sup> Waarbij geen rekening wordt gehouden met het hogere huurrendement tijdens de eerste 7 maanden.



**6. Verslag van de Commissaris**

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de boekhoudkundige informatie vervat in het semestrieel verslag dat werd opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevak, en overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals vastgelegd binnen de Europese Unie.

Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 325.873.000 euro en de tussentijdse geconsolideerde netto-winst per 31 december 2007 bedraagt 8.243.000 euro.

Dit beperkt nazicht spitst zich voornamelijk toe op analyse, de vergelijking en de bespreking van de tussentijdse financiële informatie en is derhalve minder omvangrijk dan de volledige controle die tot doel heeft een opinie te verstrekken over de jaarrekening in zijn geheel. Dit beperkt nazicht heeft geen elementen aan het licht gebracht die zouden leiden tot betekenisvolle correcties van de financiële informatie, vervat in de persmededeling.

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel) op 19 februari 2008.

Dirk SMETS, Bedrijfsrevisor, vennoot van BST Bedrijfsrevisoren, BBVBA van bedrijfsrevisoren

**Aedifica bouwt een evenwichtige vastgoedportefeuille op waarbij stabiele inkomsten samengaan met een aanzienlijk meerwaarde-potentieel.**

**Om dit doel te bereiken diversifieert Aedifica haar investeringen :**

- residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in Belgische stadsgewesten,
- gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur;
- huisvesting voor senioren met in het bijzonder rusthuizen met erfpachtovereenkomsten van zeer lange duur.

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



**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



The urban way to live



**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



The urban way to live



**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



The urban way to live



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

**1. Geconsolideerde halfjaarlijkse resultatenrekening**

(x 1.000 €)	31 december 2007	31 december 2006
I. Huurinkomsten	9.250	5.674
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-7	-22
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>9.243</b>	<b>5.652</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	14
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	604	206
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	-1
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-604	-294
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-496	-113
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>8.747</b>	<b>5.464</b>
IX. Technische kosten	-384	-523
X. Commerciële kosten	-310	-121
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-80	0
XII. Beheerkosten vastgoed	-285	-90
XIII. Andere vastgoedkosten	-362	-426
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.421</b>	<b>-1.160</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>7.326</b>	<b>4.304</b>
XIV. Algemene kosten	-1.082	-1.381
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	31	0
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>6.275</b>	<b>2.923</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	57
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen	4.555	712
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>10.830</b>	<b>3.692</b>
XIX. Financiële opbrengsten	215	84
XX. Intrestkosten	-2.539	-1.555
XXI. Andere financiële kosten	-232	-133
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-2.556</b>	<b>-1.604</b>
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>8.274</b>	<b>2.088</b>
XXIII. Vennootschapsbelasting	-31	-12
XXIV. Exit taks	0	0
<b>Belastingen</b>	<b>-31</b>	<b>-12</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>8.243</b>	<b>2.076</b>
Toerekenbaar aan:	0	0
Minderheidsbelangen	0	0
<b>Aandeelhouders van de groep</b>	<b>8.243</b>	<b>2.076</b>
	0	0
Gewoon resultaat per aandeel (€)	1,92	0,76
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	1,92	0,76

**2. Geconsolideerde balans**


(x 1.000 €)	31 december	30 juni
<b>ACTIVA</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>
<b>I. Vaste activa</b>		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	158	154
C. Vastgoedbeleggingen	302.331	246.670
D. Projectontwikkelingen	3.507	5.451
E. Andere materiële vaste activa	1.823	1.935
F. Financiële vaste activa	7.338	10.926
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
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>317.013</b>	<b>266.992</b>
	0	
<b>II. Vlottende activa</b>	0	
A. Activa bestemd voor verkoop	1.640	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	992	976
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.025	2.349
F. Kas en kasequivalenten	666	3.377
G. Overlopende rekeningen	537	549
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>8.860</b>	<b>7.251</b>
	0	
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>325.873</b>	<b>274.243</b>



(x 1.000 €)	31 december 2007	30 juni 2007
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		
A. Kapitaal	102.831	95.958
B. Uitgiftepremies	18.028	18.028
C. Eigen aandelen	-144	-144
D. Reserves	62.090	58.099
E. Resultaat	8.243	6.209
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.564	-6.262
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	3.094	5.498
H. Wisselkoersverschillen	0	0
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>186.578</b>	<b>177.386</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>186.580</b>	<b>177.388</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	131.059	84.538
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	332	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>131.391</b>	<b>84.538</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	0	49
b. Financiële leasing	0	1
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	694	2.187
b. Andere	6.055	8.733
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	1.153	1.347
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>7.902</b>	<b>12.317</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>139.293</b>	<b>96.855</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>325.873</b>	<b>274.243</b>



### 3. Indekkingen op 31 december 2007

Tegenpartij	Referentiebedrag (x 1.000 €)	Aanvang	Periodiciteit (maanden)	Duur bij de aanvang (jaren)	Indekkingspercentage (buiten kredietmarge)
Fortis	50.000	2 mei 2006	3	5	3,41%
ING	25.000	1 april 2007	3	10	3,97%
ING	25.000	1 oktober 2007	3	5	3,93%
ING <sup>1</sup>	11.000	30 maart 2010	3	32	4,61%
ING <sup>2</sup>	35.154	31 juli 2007	3	36	4,39%
ING <sup>3</sup>	15.000	1 april 2008	3	10	4,02%
<b>TOTAAL</b>	<b>161.154</b>				

<sup>1</sup> Referentiebedrag afschrijfbaar over de duur van de swap. Aedifica en ING kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

<sup>2</sup> Referentiebedrag afschrijfbaar over de duur van de swap. Aedifica en ING kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen. De bank geniet bovendien van een call waardoor zij de swap elk trimester kan annuleren vanaf 31 juli 2017.

<sup>3</sup> De bank geniet van een call waardoor zij de swap elk trimester kan annuleren vanaf 1 april 2011.

\*

\*

\*

