

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Jaarlijkse resultaten 2007/2008

- Stijging van het te bestemmen resultaat met 103% in vergelijking met het vorige boekjaar
- Stijging van het te bestemmen resultaat per aandeel met 72 % in vergelijking met het vorige boekjaar
- Huisvesting voor senioren is het belangrijkste segment van de portefeuille geworden en vertegenwoordigt 44 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
- Netto actief ten bedrage van 43,71 € per aandeel : stijging met 9% in vergelijking met 30 juni 2007
- Voorstel voor uitkering van een dividend van 1,71 € per aandeel, in overeenstemming met de verwachtingen : stijging met 16 % in vergelijking met het dividend van het vorige boekjaar

Het tweede volledige boekjaar van Aedifica is afgesloten. De vennootschap heeft dit jaar een belangrijke stap in de ontwikkeling van haar patrimonium gezet en zag de pertinentie van haar “business model” bevestigd. De opstartfase van de vennootschap is nu duidelijk achter de rug.

De vastgoedportefeuille¹ van Aedifica is sinds 30 juni 2007 met 97 miljoen € toegenomen, hetzij een stijging van 39,5%. De investeringen die gedurende dit boekjaar werden gerealiseerd, passen volledig binnen de strategie van Aedifica : de diversificatie in drie strategische segmenten (residentiële of gemengde gebouwen in stedelijke centra, gebouwen met gemeubelde appartementen en huisvesting voor senioren) biedt flexibiliteit om zich aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur.

Het belang van elk strategisch segment in de portefeuille kan dus van jaar tot jaar evolueren naargelang de marktomstandigheden. Zo werd tijdens het boekjaar 2007/2008 de huisvesting voor senioren het belangrijkste segment in de vastgoedportefeuille van Aedifica.

De verwezenlijkingen van het boekjaar hebben geleid tot een te bestemmen resultaat² dat 7,9 miljoen € bedraagt en dat in één jaar meer dan verdubbeld werd. Het te bestemmen resultaat bereikt dus 1,81 € per aandeel, tegen 1,05 € vorig jaar (hetzij een stijging van het te bestemmen resultaat per aandeel met 72 % gelet op de stijging van het gemiddelde aantal aandelen).

De raad van bestuur van Aedifica zal aan de gewone algemene vergadering voorstellen een dividend (bruto voor netto) van 1,71 € per aandeel uit te keren (16% hoger dan het dividend van het vorige boekjaar).

¹ Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde.

² Met inbegrip van gerealiseerde meerwaarden.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2/15

1. Patrimonium op 30 juni 2008

Tijdens het boekjaar (1 juli 2007 – 30 juni 2008) heeft Aedifica haar portefeuille van vastgoedbeleggingen¹ met 39,5% uitgebreid, zodat de reële waarde van haar portefeuille van 246,7 miljoen € verhoogd is tot 344,1 miljoen €².

Op 30 juni 2008 bestaat de vastgoedportefeuille van Aedifica uit 92 panden: met 462 niet gemeubelde appartementen, 192 gemeubelde appartementen, 1.876 rusthuisbedden en 190 hotelkamers, met een totale bebouwde oppervlakte van 174.738 m². De verdeling per segment is de volgende (in reële waarde) : 35% residentiële of gemengde gebouwen, 12% gebouwen met gemeubelde appartementen, 44% huisvesting voor senioren, 9% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde) : 66% van deze gebouwen zijn gelegen in Brussel, 20% in Vlaanderen en 14% in Wallonië.

De bezettingsgraad³ bedraagt op 30 juni 2008 voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille 96,8% (30 juni 2007: 95,6%) en voor het gemeubelde deel 88,7% (vorig boekjaar : 82,7%). Deze sterke stijging is te danken aan het uitstekende werk van de commerciële teams. De gemiddelde duur van de huurovereenkomsten over de hele portefeuille is 16 jaar (op 30 juni 2007 : 12 jaar).

Waarde van het patrimonium (x1.000€)	30 juni 2008					30 juni 2007				
	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Totaal	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Totaal
Reële waarde	118.767	42.842	150.948	31.510	344.067	112.623	40.123	62.939	30.985	246.670
Investeringswaarde	122.067	44.050	154.722	32.345	353.184	115.794	41.273	64.513	31.815	253.395
Jaarlijkse contractuele huurgelden*	6.464	4.427	8.999	2.055	21.946	6.087	3.823	3.813	2.028	15.752
Bruto rendement ivf de reële waarde (%)**	5,4%	9,5%	6,0%	6,5%	6,3%	5,4%	8,7%	6,1%	6,5%	6,3%
Bruto rendement ivf de investeringswaarde (%)***	5,3%	9,3%	5,8%	6,4%	6,2%	5,3%	8,5%	5,9%	6,4%	6,1%

* De bedragen mbt gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van 1 juli 2007 tot 30 juni 2008, 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.

¹ Zonder de projectontwikkelingen.

² De investeringswaarde is verhoogd van 253,4 miljoen euro naar 353,2 miljoen €.

³ 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 delen 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.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3/15

2. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2008

2.1. Geconsolideerde resultaten¹

Geconsolideerde resultaten	30 juni 2008	30 juni 2007
	x 1 000€	x 1 000€
Netto huurresultaat	19.095	12.304
Vastgoedresultaat	17.951	11.355
Operationeel vastgoedresultaat	15.123	9.397
<i>Operationele marge (%)</i>	79,2%	76,4%
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	12.997	6.749
<i>Exploitiemarge (%)</i>	68,1%	54,9%
Resultaat op de portefeuille	6.133	2.275
Financieel resultaat + belastingen	-4.525	-2.815
Netto resultaat	14.605	6.209
Netto resultaat (aandeel van de groep)	14.605	6.209
Te bestemmen resultaat (gerealiseerde meerwaarden inbegrepen)	7.897	3.881
Bruto dividend	7.471	5.484
Netto dividend	7.471	5.484

Tijdens dit boekjaar heeft Aedifica geconsolideerde **huurinkomsten** van 19,1 miljoen € gerealiseerd. Dit betekent een verhoging van 55% in vergelijking met 30 juni 2007. Na aftrek van marginale elementen (de kosten m.b.t. de verhuring) bedraagt ook het **netto huurresultaat** 19,1 miljoen € (wat een stijging van 55% betekent in vergelijking met 30 juni 2007). Deze stijgingen zijn enerzijds te danken aan de groei van de portefeuille, in het bijzonder wat de rustoorden betreft, en anderzijds aan de efficiëntie van de commerciële teams. Dit laatste geldt zowel voor de medewerkers verantwoordelijk voor de gemeubelde appartementen, die systematisch een hogere bezettingsgraad en hogere huurtarieven dan het voorbije jaar hebben gerealiseerd, als voor de medewerkers

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2007 tot 30 juni 2008. Conform de IFRS 3-norm werden de acquisities geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaats vonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode. Bijvoorbeeld, naar aanleiding van de acquisitie van 7 rustoorden geëxploiteerd door de groep Senior Living Group op 3 juni 2008 (zie punt 3.1 van dit perscommuniqué), is de reële waarde van deze gebouwen opgenomen in de balans per 30 juni 2008, terwijl de resultatenrekening slechts huuropbrengsten met betrekking tot deze gebouwen voor de periode van 3 juni tot 30 juni 2008 bevat.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4/15

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) in amper enkele weken tijd hebben verwezenlijkt.

De stijging van de huurinkomsten kan als volgt uitgelegd worden :

- **Huisvesting voor senioren** : +4,0 miljoen €, voornamelijk ingevolge de investeringen op het einde van het vorige boekjaar en in de loop van het betrokken boekjaar.
- **Residentiële of gemengde gebouwen** : +2,2 miljoen €, voornamelijk ingevolge de investeringen op het einde van het vorige boekjaar en in de loop van het betrokken boekjaar, evenals ingevolge een verbetering van de bezettingsgraden;
- **Gebouwen met gemeubelde appartementen** : +0,6 miljoen €, voornamelijk door de verbetering van de bezettingsgraad.

Na aftrek van de vastgoedkosten bedraagt het **vastgoedresultaat** 18,0 miljoen € (op 30 juni 2007 : 11,4 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 15,1 miljoen € (op 30 juni 2007 : 9,4 miljoen €). Dit betekent een operationele marge van 79% (op 30 juni 2007 : 76%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 2,2 miljoen € (op 30 juni 2007 : 2,7 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, bedraagt het **operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille** 13,0 miljoen € (op 30 juni 2007 : 6,7 miljoen €), hetgeen een exploitatiemarge van 68 % (op 30 juni 2007 : 55%) betekent.

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille wordt hierna in detail weergegeven :

Geconsolideerde resultaten (x 1.000 €)	30 juni 2008					Totaal	30 juni 2007					Totaal
	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectorieel		Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toegekend en intersectorieel	
Netto huurresultaat	6.325	4.399	6.471	1.972	-72	19.095	4.163	3.813	2.513	1.870	-55	12.304
Vastgoedresultaat	6.175	3.408	6.469	1.971	-72	17.951	4.042	2.993	2.513	1.861	-54	11.355
Operationeel vastgoedresultaat	4.468	2.382	6.470	1.924	-121	15.123	2.836	1.975	2.509	1.840	237	9.397
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.424	2.394	6.622	1.923	-2.366	12.997	2.806	1.973	2.509	1.840	-2.379	6.749



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5/15

Het **resultaat op de portefeuille** van 6,1 miljoen € (30 juni 2007 : 2,3 miljoen €) bestaat uit :

- Een meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van het gebouw gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel voor een verkoopprijs van 1,1 miljoen €, dit is 17% meer dan de reële waarde van het gebouw op datum van ondertekening van het verkoopcompromis. Aedifica beschouwde dit gebouw als niet strategisch omwille van de leeftijd en de beperkte omvang ervan. De netto meerwaarde (na aftrek van de verkoopkosten) bedraagt 75 k€, zijnde een netto meerwaarde van 8% in vergelijking met de aankoopwaarde inclusief bijkomende kosten.
- Een latente meerwaarde op de vastgoedportefeuille van 6,1 miljoen € (hetzij 1,9%) die overeenstemt met het saldo van de positieve en negatieve variaties tussen de reële waarde op 30 juni 2007 of op het moment van de opname van de nieuwe gebouwen in het patrimonium en de reële waarde die op 30 juni 2008 geraamd werd door de vastgoeddeskundigen. Deze grote stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen kan hoofdzakelijk worden uitgelegd door de verhoging van de inflatie die verwacht wordt door de vastgoeddeskundigen tijdens de volgende jaren en de verbetering van de huurinkomsten van sommige gebouwen.

De interestlasten bedragen 6,2 miljoen € (30 juni 2007 : 2,9 miljoen €). Om het renterisico te beperken heeft Aedifica indekkingen voorzien waarbij de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (*interest rate swaps*) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm betreffende de toepassing van de hedge accounting voldoen, ofwel derivaten (*multi-callable interest rate swaps*) die aan deze voorwaarden niet voldoen maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. Na imputatie van de netto-resultaten ten bedrage van 0,9 miljoen € (thesauriestromen) die door deze indekkingsinstrumenten worden opgebracht, en die in de financiële inkomsten worden geboekt, bedragen de interestlasten die werkelijk door de vastgoedbevak worden gedragen 5,3 miljoen € (30 juni 2007 : 2,9 miljoen €). Dankzij deze dekking blijft de effectieve gemiddelde interestvoet (4,2% na activering van de intercalaire interesten op projectontwikkelingen) onveranderd ten opzichte van het boekjaar 2006/2007, en dit ondanks een aanzienlijke 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 (die geen thesauriestroom is), leidt het financiële resultaat tot een netto last van 5,1 miljoen € (op 30 juni 2007 : 3,0 miljoen €). Met inbegrip van deze netto impact leidt het **financiële resultaat** tot een netto last van 4,5 miljoen € (30 juni 2007 : 2,8 miljoen €).

In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 54 k€, 30 juni 2007 : 29 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica

Het **netto resultaat (aandeel van de groep)** bedraagt 14,6 miljoen € (30 juni 2007 : 6,2 miljoen €), na verwerking van de minderheidsbelangen die echter verwaarloosbaar zijn. Het **gewone resultaat per aandeel** (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,34 € (30 juni 2007 : 1,92 €).



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6/15

Het **te bestemmen resultaat** (voor gerealiseerde meerwaarden) bedraagt 7,8 miljoen € voor dit boekjaar (30 juni 2007 : 3,7 miljoen €), hetzij 1,79 € per aandeel (30 juni 2007 : 1,01 € per aandeel). Na toevoeging van de gerealiseerde meerwaarden bedraagt het te bestemmen resultaat 7,9 miljoen € (30 juni 2007 : 3,9 miljoen €), of 1,81 € per aandeel (30 juni 2007 : 1,05 € per aandeel). Dit betekent een stijging van het te bestemmen resultaat per aandeel met 72% ten opzichte van het vorige boekjaar en een verbetering met 6 % van de vooruitzichten gepubliceerd in het jaarverslag 2006/2007.

2.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans	30 juni 2008	30 juni 2007
	x 1 000€	x 1 000€
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	344.067	246.670
Andere activa	23.827	27.573
Totaal activa	367.894	274.243
Eigen vermogen	193.909	177.388
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	172.524	95.508
Andere verplichtingen	1.461	1.347
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	367.894	274.243
<i>Schuldratio (%)</i>	47%	35%

Op 30 juni 2008 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 94% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2007 : 90%). Deze vertegenwoordigen een bedrag van 344 miljoen € (30 juni 2007 : 247 miljoen €). Deze rubriek omvat de gebouwen die gewaardeerd werden in overeenstemming met de IAS 40 norm, te weten geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA en de Crombrughe & Partners NV). De netto stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard door de investeringsoperaties ten bedrage van 92 miljoen € (zie hieronder), door de stijging van de waarde van de gebouwen in het patrimonium ten bedrage van 6 miljoen €, en door de verkoop van het hierboven vermelde gebouw ten bedrage van -1 miljoen €.

De **projectontwikkelingen** die in overeenstemming met de IAS 16 norm werden geactiveerd ten belope van 3 miljoen € (30 juni 2007 : 5 miljoen €), 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 ten laste worden genomen in geval de onderhandelingen niets opleveren). De projectontwikkelingen vertegenwoordigen een totaal investeringsbudget van 45 miljoen € tot 2012.

De **goodwill** van 2 miljoen € bleef ongewijzigd ten opzichte van 30 juni 2007. Deze vertegenwoordigt het handelsfonds van het segment van de gemeubelde appartementen



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7/15

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 €, dat ongewijzigd is ten opzichte van 30 juni 2007

De **financiële vaste activa** omvatten een schuldvordering op meer dan een jaar ten bedrage van 4 miljoen € (30 juni 2007 : 5 miljoen €) op de intercommunale Haviland, en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten ten bedrage van 6 miljoen € (30 juni 2007 : 6 miljoen €). Deze dekkingsinstrumenten worden onderverdeeld in 2 categorieën : de *interest rate swaps*, met een reële waarde van 5 miljoen € (30 juni 2007 : 6 miljoen €) worden geboekt in overeenstemming met IAS 39 en zijn (voornamelijk) via het eigen vermogen gewaardeerd aan hun reële waarde ; de *multi-callable interest rate swaps*, met een reële waarde van 1 miljoen € (30 juni 2007 : 0), worden daarentegen via de resultatenrekening aan hun reële waarde gewaardeerd.

De **vlottende activa** ten bedrage van 7 miljoen € (30 juni 2007 : 7 miljoen €) bestaan voornamelijk uit handelsvorderingen, fiscale vorderingen (terugbetaling van roerende voorheffing op liquidatieboni) en geldbeleggingen.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar **kapitaal** geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.). Het kapitaal bedraagt 103 miljoen € op 30 juni 2008 (30 juni 2007 : 96 miljoen €). Het **eigen vermogen**, dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt 194 miljoen € (30 juni 2007 : 177 miljoen €). Dit betekent een **netto actief op basis van de reële waarde** van 43,71 € per aandeel, zijnde een verhoging met 9% in vergelijking met 30 juni 2007 na aftrek van het dividend dat werd uitgekeerd in oktober 2007¹.

Het **netto actief op basis van de investeringswaarde** (45,76 € per aandeel) kende een gelijkaardige stijging na aftrek van het dividend dat werd uitgekeerd in oktober 2007.

Op 30 juni 2008 bedraagt de **schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding van vastgoedbevaks) van Aedifica 47% (30 juni 2007 : 35%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt

¹ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het netto actief van 41,5 € 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 € per aandeel om vergeleken te kunnen worden met de waarde op 30 juni 2008. Dit bedrag stemt overeen met het totale bedrag van het dividend (ten bedrage van 5,5 miljoen €) 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 € per aandeel, gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend *pro rata temporis* en andere aandelen geen recht gaven op een dividend. Zonder rekening te houden met deze uitkering bedraagt de stijging van het netto actief op basis van de reële waarde 5%, en de stijging van het netto actief op basis van de investeringswaarde 6%.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

8/15

Aedifica heden nog over een schuldcapaciteit van 67 miljoen € bij constante activa¹ en van 190 miljoen € bij variable activa²

Sinds 29 mei 2008 beschikt Aedifica over een nieuwe bankkredietlijn van 60 miljoen € die bij vier banken (*club deal* met Degroof, Fortis, ING en LBLux) voor een duur van 3 jaar afgesloten is en die in de vorm van voorschotten op vaste termijn op 1, 3 of 6 maanden kan worden opgenomen. Deze kredietlijn wordt toegevoegd aan de bankkredietlijn van 150 miljoen € die op 29 mei 2006 werd afgesloten met dezelfde banken, voor een initiële duur van 5 jaar. Ondanks de huidige context van instabiliteit van de financiële markten en van verscherping van de kredietcondities, is de kredietmarge die op de nieuwe lijn wordt toegepast nauwelijks hoger dan die van de aanvankelijke lijn. De **langlopende financiële schulden** ten bedrage van 162 miljoen € (30 juni 2007 : 85 miljoen €) betreffen de in het kader van deze twee kredietlijnen effectief opgenomen bedragen. De stijging van de langlopende financiële schulden is het gevolg van de investeringsoperaties (zie hieronder). De indekkingsinstrumenten die zijn opgenomen om het renterisico op de financiële schuld te beperken, hebben alle een positieve reële waarde.

De **kortlopende verplichtingen** ten bedrage van 12 miljoen € (30 juni 2007 : 12 miljoen €) zijn voornamelijk samengesteld uit schulden ten aanzien van de leveranciers, renovatieverplichtingen, de schuld uit hoofde van de exit taks betreffende recente acquisities, de overlopende rekeningen en andere schulden.

¹ Zonder groei van de vastgoedportefeuille.

² Met groei van de vastgoedportefeuille.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

9/15

2.3. Netto actief waarde (voor bestemming)

Waarde van het netto actief per aandeel (in €)*	30 juni 2008	30 juni 2007
Op basis van de reële waarde	43,71	41,5
Op basis van de investeringswaarde	45,76	43,0

* Aantal gewone aandelen in omloop.

Aantal aandelen	30 juni 2008	30 juni 2007
Aantal gewone aandelen in omloop*	4.436.668	4.273.476
Totaal aantal aandelen**	4.438.918	4.275.726
Aantal beursgenoteerde aandelen	4.275.726	3.656.205
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	4.368.894	3.240.446
Aantal dividendrechten op het einde van het boekjaar***	4.368.894	3.707.562

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** Van de 4.438.918 aandelen zijn er 4.275.726 genoteerd op Euronext Brussels (continuummarkt). 163.192 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van coupon nr. 2 betreffende het boekjaar 2007-2008 in oktober 2008. Zij geven recht op een dividend vanaf 30 november 2007. Bovendien zullen 77.343 aandelen (uitgegeven op 30 juli 2008) op de beurs genoteerd worden na afknipping van coupon nr 3 betreffende het boekjaar 2008/2009 in oktober 2009. Zij geven recht op een dividend vanaf 30 juli 2008.

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

3. Investerings en desinvesteringen¹

3.1. Vóór de afsluiting op 30 juni 2008

- 12 juli 2007 : Verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschappen die eigenaar zijn van de 2 rustoorden « Résidentie Parc Palace » en « Résidentie Service » (geëxploiteerd door de groep Medibelge), die gelegen zijn aan de Frans Lyceumlaan 2 en 6 te 1180 Brussel, met een aanschaffingswaarde van 35,4 miljoen €.

¹ Deze operaties worden in detail beschreven in vroegere persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.be.

Voor geen enkele operatie vermeld in dit hoofdstuk is de aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

10/15

- 24 augustus 2007 : Voorlopige oplevering van het gebouw « Residentie Gauguin et Manet » gelegen in de rue du Wäschbour 22-24 te 6700 Aarlen, met een aanschaffingswaarde van 5,4 miljoen €.
- 16 november 2007 : Bekendmaking van een principeovereenkomst betreffende de aanschaffing van een door de Atenor Group te ontwikkelen appartementsgebouw gelegen langs de Leuvensesteenweg 710-730 te 1030 Brussel. Het investeringsbudget voor Aedifica wordt geschat op 14,1 miljoen €. De oplevering van het gebouw is voorzien voor eind 2010.
- 30 november 2007 : Verwerving, middels gedeeltelijke splitsing van vennootschappen, van het rustoord « Résidence du Golf » (geëxploiteerd door de groep Medibelge), gelegen aan de Voorstraat 119-121 te 1070 Brussel, met een aanschaffingswaarde van 10,3 miljoen €.
- 1 april 2008 : Voorlopige oplevering van de reconversiewerken en begin van de exploitatie van 9 nieuwe gemeubelde appartementen in het voormalige kantoorgebouw gelegen aan de Opperstraat 40 (aan de achterkant) te 1050 Brussel.
- 7 april 2008 : Verkoop van het gebouw gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel voor een bedrag van 1,1 miljoen.
- 3 juni 2008 : Verwerving van 7 rustoorden (geëxploiteerd door de groep Senior Living Group) voor een totale aanschaffingswaarde van 38,8 miljoen € : « Residentie Boneput », gelegen aan de Boneputstraat 5 te 3960 Bree (Limburg), « Residentie Aux Deux Parcs », gelegen aan de Duysburgstraat 21 te 1090 Brussel, « Residentie L'Air du temps », gelegen aan de rue des Haisses 60 te 4032 Chênée (Luik), « Au Bon Vieux Temps », gelegen aan de rue de Corbaix 14 te 1435 Mont-Saint-Guibert (Waals Brabant), « Op Haanven », gelegen aan de Oude Geelsebaan 33 te 2431 Veerle-Laakdal (Antwerpen), « Residentie Exclusiv », gelegen aan de Jean-Baptiste Desmethstraat 50 te 1140 Brussel, « Seniorie Mélopée », gelegen aan de Melopeestraat 50 te 1080 Brussel. Bovendien voorziet Aedifica een investeringsbudget (aanvankelijk van 4,35 miljoen €, maar verhoogd tot 5,6 miljoen € om een aangrenzend gebouw in Evere te kunnen verwerven) voor de verdere uitbreiding en/of upgrading van de rustoorden « Au Bon Vieux Temps », « Residentie Exclusiv » en « Seniorie Mélopée ».
- 26 november 2007, 14 april 2008 en 20 juni 2008 : Verwerving van 3 van de 19 duplex-flats (nr. 203, 213 en 509) gelegen in het gebouw « Ring » aan de Plantin en Moretuslei 107-115 te 2018 Antwerpen waarvan Aedifica nog geen eigenaar was.

3.2. Na de afsluiting op 30 juni 2008

- 25 juli 2008 : Verwerving van een zakelijk erfpachtrecht met een duur van 99 jaar op het hotel De Tassche. Dit hotel grenst aan het hotel Martin's Brugge dat al tot het patrimonium van Aedifica behoort. Dezelfde dag heeft Aedifica een ondererfpacht van 27 jaar op dit gebouw verleend aan de naamloze vennootschap Martin's Brugge, een vennootschap van de groep Martin's Hotels. Aedifica zal aan Martin's Brugge een investeringsbudget (0,6 miljoen €) ter beschikking stellen ter dekking van de kosten van de integratiewerken van de twee gebouwen. Deze operatie betekent voor Aedifica een investering van 4,2 miljoen € (met inbegrip van het investeringsbudget voor de integratiewerken).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

11/15

- 30 juli 2008 : Verwerving, middels gedeeltelijke splitsing van vennootschappen, van 2 rustoorden (geëxploiteerd door de groep Armonea) met een aanschaffingswaarde van 6,1 miljoen € : « Les Charmes en Famenne », gelegen aan de rue de Tchaurnia 32 te 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) en « Logis de Famenne », gelegen aan de rue du Château 39 A te 5564 Houyet (Wanlin). Aedifica voorziet een budget van 1,5 miljoen € voor een eerste uitbreiding en upgradering van dit rustoord. Ook heeft Aedifica een principeakkoord afgesloten betreffende de verwerving van een op te richten rustoord in Dinant, eveneens in samenwerking met de groep ARMONEA. Het investeringsbudget voor de acquisitie van het terrein en het bouwen van het rustoord wordt geschat op 6,7 miljoen €.

4. Vooruitzichten

Met vertrouwen in de evolutie van het te bestemmen resultaat van Aedifica voor het boekjaar 2008/2009, dat de verwachtingen gepubliceerd in het vorige jaarverslag zou moeten overtreffen, bevestigt de raad van bestuur de vooruitzichten voor een dividend van 1,80 € per aandeel met betrekking tot het boekjaar 2008/2009.

Rekening houdend met de macro-economische context van het afgelopen jaar, en met de vooruitzichten van de vastgoedmarkt en van de financiële markt voor de volgende maanden, zal Aedifica hetzelfde beleid blijven toepassen als in de loop van het boekjaar 2007/2008. Aedifica wenst dus de stijgende lijn van de exploitatiemarge door te trekken en zal Aedifica toezien op de uitvoering van de diverse projecten waarvoor reeds akkoorden bestaan, die globaal een waarde van 45 miljoen € vertegenwoordigen (op een horizon tot 2011). Tevens blijft Aedifica nieuwe investeringsdossiers onderzoeken die netto rendementen opleveren die verenigbaar zijn met het huidig hoge niveau van de rentevoeten.

Aedifica heeft reeds vele nieuwe investeringsopportuniteiten kunnen identificeren. Aedifica wordt op de vastgoedmarkt, en meer bepaald in de sector van de huisvesting voor senioren, duidelijk erkend als een hoogstaande professionele partner en genereert een spontaan aanbod van investeringsdossiers. Al deze opportuniteiten worden in het licht van selectieve investeringscriteria onderzocht. Het groeiritme van Aedifica zal echter grotendeels afhangen van de rendabiliteit van deze nieuwe investeringsvoorstellen en van de bijkomende financiële middelen die de vastgoedbevak zal kunnen aantrekken.

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

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

12/15

Aedifica is een vastgoedbevak die een residentiële vastgoedportefeuille opbouwt 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.

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



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

13/15

Bijlagen

Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2008	2007
I. Huurinkomsten	19.134	12.383
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-39	-79
Netto huurresultaat	19.095	12.304
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	17	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.126	533
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	-1.126	-533
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.161	-949
Vastgoedresultaat	17.951	11.355
IX. Technische kosten	-768	-850
X. Commerciële kosten	-567	-380
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-164	-127
XII. Beheerkosten vastgoed	-616	-423
XIII. Andere vastgoedkosten	-713	-178
Vastgoedkosten	-2.828	-1.958
Operationeel vastgoedresultaat	15.123	9.397
XIV. Algemene kosten	-2.234	-2.688
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	108	40
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	12.997	6.749
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	75	151
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	1
XVIII. Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen	6.058	2.123
Operationeel resultaat	19.130	9.024
XIX. Financiële opbrengsten	2.890	445
XX. Interestkosten	-6.202	-2.945
XXI. Andere financiële kosten	-1.159	-286
Financieel resultaat	14.659	-2.786
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Resultaat voor belastingen	14.659	6.238
XXIII. Vennootschapsbelasting	-54	-29
XXIV. Exit taks	0	0
Belastingen	-54	-29
Netto resultaat	14.605	6.209
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	14.605	6.209
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,34	1,92
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,34	1,92



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

14/15

Geconsolideerde balans

Jaar afgesloten op 30 juni
(x 1.000 €)

ACTIVA	2008	2007
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	155	154
C. Vastgoedbeleggingen	344.067	246.670
D. Projectontwikkelingen	3.279	5.451
E. Andere materiële vaste activa	1.887	1.935
F. Financiële vaste activa	9.933	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
Totaal vaste activa	361.177	266.992
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	714	976
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.942	2.349
F. Kas en kasequivalenten	373	3.377
G. Overlopende rekeningen	688	549
Totaal vlottende activa	6.717	7.251
TOTAAL ACTIVA	367.894	274.243



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

4 september 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

15/15

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1.000 €)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2008	2007
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	102.830	95.958
B. Uitgiftepremies	18.028	18.028
C. Eigen aandelen	-144	-144
D. Reserves	62.070	58.099
E. Resultaat	14.605	6.209
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.518	-6.262
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	5.037	5.498
H. Wisselkoersverschillen	0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	193.908	177.386
II. Minderheidsbelangen	1	2
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	193.909	177.388
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	161.973	84.538
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	161.973	84.538
II. Kortlopende verplichtingen		
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	5.334	2.187
b. Andere	5.217	8.733
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	1.461	1.347
Totaal kortlopende verplichtingen	12.012	12.317
TOTAAL VERPLICHTINGEN	173.985	96.855
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	367.894	274.243

