

## TRADING UPDATE

16 mei 2007 – na sluiting van de beurs

### Trading update Q3 2006/2007 – Aedifica

Waarde van de portefeuille (in reële waarde) € 205,4 miljoen  
 Omzet van € 8,8 miljoen voor de eerste 9 maanden  
 Acquisities voor € 7,5 miljoen in Q3  
 Benoeming nieuwe CFO

Gedurende de 3 eerste trimesters van het lopende boekjaar, heeft Aedifica haar expansie voortgezet. De vastgoedportefeuille is gegroeid van een waarde van € 109,8 miljoen (reële waarde of « fair value ») op 30 juni 2006 tot een **waarde van € 205,4 miljoen** (reële waarde of « fair value ») op 31 maart 2007, dus een verhoging van 87,1%.

#### Omzetcijfer

De omzet, namelijk het bruto huurresultaat, bedraagt **€ 8,8 miljoen** voor de negen eerste maanden.

De volgende tabel toont het bruto huurresultaat per segment:

	Niet gemeubeld	Gemeubeld	Rusthuizen	Andere	Totaal
Bruto huur ( in € )	2.942.015	2.661.521	1.778.547	1.377.038	8.759.121
Aantal maanden in de portefeuille	7,3	9,0	7,4	7,5	8,0



**Investerings**<sup>1</sup>

**a. Gedurende het derde trimester**

Gedurende het derde trimester heeft Aedifica volgende acquisities gerealiseerd voor een totale aanschaffingswaarde van € 7,5 miljoen:

- 5 voornamelijk residentiële gebouwen gelegen aan de Oudergemeslaan 237,239-241, 266, 272 te 1040 Brussel en een residentiële site die nog te ontwikkelen is in de Platanenstraat 6 te 1040 Brussel;
- 1 residentieel gebouw gelegen aan de Winston Churchillaan 157 te 1180 Brussel.

Aedifica heeft eveneens 3 gebouwen verkocht voor een totale verkoopwaarde van € 1,5 miljoen, hetgeen een totale meerwaarde heeft opgeleverd van € 151.000 ten opzichte van de boekhoudkundige waarde van deze gebouwen (verkoopprijs 11,4 % hoger dan de aanschaffingswaarde). Aedifica heeft de beslissing genomen om deze gebouwen te verkopen en een meerwaarde te realiseren omdat deze gebouwen niet als strategische investeringen op lange termijn worden beschouwd (dit voornamelijk door de beperkte grootte van deze gebouwen)

**b. Na het derde trimester**

Op 17 april 2007, tijdens een buitengewone algemene vergadering, is Aedifica eigenaar geworden van:

- 6 voornamelijk residentiële gebouwen gelegen te Namen en een gemengd gebouw gelegen te Brussel (naar aanleiding van een fusie met de vennootschap Legrand CPI NV) voor een aanschaffingswaarde van € 13,1 miljoen<sup>2</sup>;
- Kantoorgebouwen die zullen omgevormd worden naar appartementen, gelegen in de Livornostraat 14 en 20-24 te 1050 Brussel (naar aanleiding van een inbreng in natura) voor een aanschaffingswaarde van € 2,1 miljoen<sup>3</sup>. Deze gebouwen liggen naast een gebouw met gemeubelde appartementen dat in maart 2006 door Aedifica werd verworven.

Aedifica heeft eveneens principeakkoorden getekend:

- Met de vennootschap Alcasena NV, op 23 april 2007, voor de aankoop van 3 rusthuizen gelegen in Vlaanderen en voor een acquisitiewaarde van € 15,4 miljoen en een totaal van 216 erkende bedden;
- Voor de aankoop van een gebouw gelegen aan de Plantin en Moretuslei 107-115 te 2000 Antwerpen, op 4 mei 2007, voor een aanschaffingswaarde van € 11,1 miljoen.

Tenslotte heeft Aedifica, op vrijdag 11 mei 2007, een raamovereenkomst getekend voor de uitbereiding van het Kloosterhotel te Leuven, Predikherenstraat 22-23, dat werd ingebracht op 26 september 2006, voor een maximaal budget van € 11 miljoen en een totaal van 58 bijkomende kamers.

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

<sup>2</sup> Deze gebouwen zijn voor 100 % verhuurd.

<sup>3</sup> Het project in de Livornostraat zal waarschijnlijk inkomsten opbrengen vanaf het begin van 2009.



### Waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica

Op 31 maart 2007, bezat Aedifica (uitgezonderd projecten) een patrimonium van 70 gebouwen bestaande uit 286 niet gemeubelde appartementen, 183 gemeubelde appartementen en 626 rusthuisbedden en dit voor een totale oppervlakte van 102.000 m<sup>2</sup>. De bezettingsgraad<sup>1</sup> bedraagt 95,0 % voor het niet gemeubelde deel en 81,4 % voor het gemeubelde deel van de portefeuille. De gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 11 jaar.

Op 31 maart 2007, bedroeg de totale investeringswaarde<sup>2</sup> van de vastgoedportefeuille € 211,0 miljoen voor een bruto huurrendement van 6,3 % en een reële waarde ("fair value") van € 205,4 miljoen.

De volgende tabel toont de verdeling van de portefeuille van Aedifica per segment (in reële waarde):

Reële waarde in €	Niet gemeubeld	Gemeubeld	Rusthuizen	Andere	Totaal
Vastgoedbeleggingen	87.708.300	40.070.100	47.347.700	30.315.000	205.441.100
	42,7%	19,5%	23,0%	14,8%	100,0%

Op dit ogenblik, rekening houdend met de verschillende reeds getekende transacties die na 31 maart 2007 zijn gerealiseerd, bedraagt de totale waarde van de portefeuille (zonder projecten) € 224,6 miljoen in investeringswaarde, en € 218,3 miljoen in reële waarde, voor een totale oppervlakte van 112.000 m<sup>2</sup>.

Rekening houdend met de verschillende reeds aangekondigde principeakkoorden, zal de totale waarde van de portefeuille (zonder projecten), bij de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2007, meer dan € 250 miljoen bedragen in investeringswaarde, en ongeveer € 245 miljoen in reële waarde, voor een totale oppervlakte van 130.000 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> De bezettingsgraden worden als volgt berekend:

- Voor de niet gemeubelde appartementen of andere ruimtes, neemt men de contractuele huren, de huurgaranties inbegrepen, gedeeld door de contractuele huren plus de geschatte huurwaarde (GHW) op de niet verhuurde ruimtes. Deze berekening betreft berekend op het totale patrimonium van Aedifica zonder projecten en gebouwen of appartementen in renovatie.

<sup>2</sup> Zonder projecten (dwz het appartementenproject "Résidence Gaugin et Manet" te Aarlen, rue du Lavoir et het bouwproject in de Platanenstraat 6 te 1040 Brussel)



### Netto-actief per aandeel:

Het netto-actief van Aedifica, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedroeg op 31 maart 2007 € 150,0 miljoen of € 39,9 per aandeel<sup>1</sup>.

Waarde van het netto actief per aandeel (in €)	31 maart 2007	31 december 2006	30 september 2006
Waarde van het netto actief per aandeel, geherwaardeerd op basis van de <b>reële waarde</b>	39,9	39,2	38,5
Waarde van het netto actief per aandeel, geherwaardeerd op basis van de <b>investeringswaarde</b>	41,4	40,6	40,4

De reële waarde van het patrimonium wordt bepaald op basis van waarderingen door de twee onafhankelijke deskundigen van Aedifica en op basis van de waarderingsregels van de vennootschap.

Deze regels zijn gebaseerd op een conservatieve waardering van de gebouwen, met name een waardering «in blok », eerder dan een waardering per stuk of per appartement.

<sup>1</sup> Op het totale aantal aandelen in omloop, hierbij inbegrepen de 105.248 aandelen die zullen toegestaan worden voor cotatie in oktober 2007



### **Management**

De Raad van Bestuur van Aedifica kan u met genoegen de benoeming van de heer Jean Kotarakos meedelen als Chief Financial Officer (“CFO”) van Aedifica. Hij heeft zijn functie opgenomen op maandag 14 mei 2007.

Jean Kotarakos bezit een diploma van de Solvay Business School en begon zijn carrière in 1996 als auditor bij KPMG. In 1999 voegde hij zich bij het team van D’Ieteren waar hij op korte termijn de verantwoordelijkheid over de financiële planning en de consolidatie op zich nam. Hij heeft onder andere deelgenomen aan verschillende financiële projecten, heeft de verantwoordelijkheid van de voorbereiding van de financiële staten op zich genomen, heeft de invoering van IFRS geleid en heeft bijgedragen aan een efficiënte financiële communicatie van de groep D’Ieteren. Jean Kotarakos kreeg recent het financiële management van D’Ieteren Lease toevertrouwd. Daarbuiten is Jean Kotarakos sinds 2005 assistent aan de Solvay Business School.

Overeenkomstig met artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en met artikel 16 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap, zal de heer Kotarakos eveneens, samen met de CEO, de heer Stefaan Gielens, de effectieve leiding van de vennootschap op zich nemen.

Eveneens samen met de heer Stefaan Gielens, zal hij de vennootschap vertegenwoordigen in het kader van dit beheer. Beiden zullen verslag uitbrengen van hun beheer aan de raad van bestuur.

### **Vooruitzichten**

Zoals reeds aangekondigd in het halfjaarlijks persbericht van 16 februari 2007, zal de realisatie van de vooruitzichten voor het lopende boekjaar, zoals bekendgemaakt bij de beursintroductie (IPO), vooral afhangen van de activiteitsontwikkeling van Aedifica in het tweede semester, dat zal worden afgesloten op 30 juni 2007 en zelfs gedeeltelijk, voor de volgende boekjaren.

Rekening houdend met de reeds afgesloten principeakkoorden bij het publiceren van dit persbericht, heeft Aedifica nu reeds beantwoord aan het investeringsprogramma in het businessplan voor het lopende boekjaar en dit zelfs gedeeltelijk, voor de volgende boekjaren rekening houdend met de reeds getekende projecten.



De impact van deze investeringen op het resultaat per 30 juni 2007, zal voornamelijk afhangen van factoren (timing van de uitvoering, acquisitiekosten, structuur van de operaties, rendement, enz), die, geval per geval, verschillen van de algemene hypothesen van het businessplan. De raad van bestuur stelt vast dat het uitkeerbare resultaat per 30 juni 2007 niet het bedrag van het in het business plan voor het lopende boekjaar aangekondigde resultaat zal bereiken.

Gelet op het vertrouwen in de vooruitzichten op middellange termijn, handhaaft de raad van bestuur van Aedifica haar intentie om aan de aandeelhouders de uitkering van een dividend in lijn met de vooruitzichten, bekendgemaakt bij de IPO, voor te stellen.

**Aedifica is een residentiële vastgoedbevak waarvan de investeringsstrategie op 3 assen is toegespitst, met name appartementsgebouwen gelegen in stedelijke centra in België, gemeubelde appartementen in Brussel en huisvesting voor senioren (voornamelijk rusthuizen).**

**Op dit moment heeft het vastgoedpatrimonium (zonder projecten) een waarde van € 218,3 miljoen<sup>1</sup> (reële waarde of 'fair value') en is het goed voor een totale oppervlakte (zonder parkings) van 112.000 m<sup>2</sup>. Dit patrimonium bestaat uit 535 appartementen waarvan 183 gemeubeld en uit 626 rustoordbedden.**

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



**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

