

aedifica  
The urban way to live

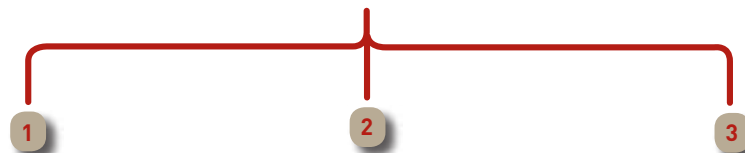


Votre sicafi résidentielle

## Profil et stratégie

Créé fin 2005 à l'initiative de la Banque Degroof et de la société GVA Finance, Aedifica est une sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) dédiée au marché résidentiel belge.

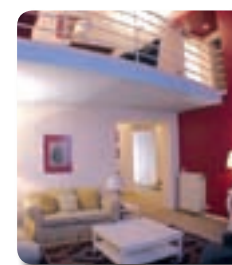
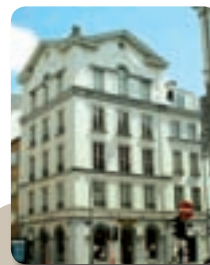
### Stratégie de croissance en Belgique concentrée sur 3 axes porteurs du marché résidentiel belge



1  
Les **immeubles résidentiels en centre-ville d'agglomérations urbaines du pays**, dont, entre autre, les logements moyens, qui est un secteur particulièrement porteur

2  
Les **appartements meublés à Bruxelles**. Situés dans les quartiers cotés de la capitale de l'Europe, ils sont destinés à une clientèle internationale. Les baux portent sur des durées plus courtes tout en dégagant des rendements plus élevés que les baux résidentiels classiques

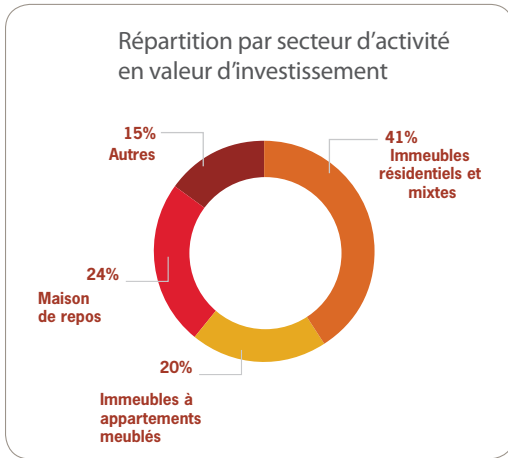
3  
Le **logement des seniors**. Ce secteur, qui connaîtra une forte croissance dans les années à venir compte tenu de l'évolution démographique de la population, fournira un revenu de base extrêmement stable à Aedifica. Les baux conclus sont de très longue durée et la gestion est entièrement prise en charge par des exploitants professionnels



Cette stratégie correspond à la volonté d'Aedifica de répondre aux différents besoins de la population en matière de logement urbain, et, son souci d'être à l'écoute de ses locataires et de veiller à leur bien-être. D'où le choix de la devise « **Aedifica, the urban way to live** ».

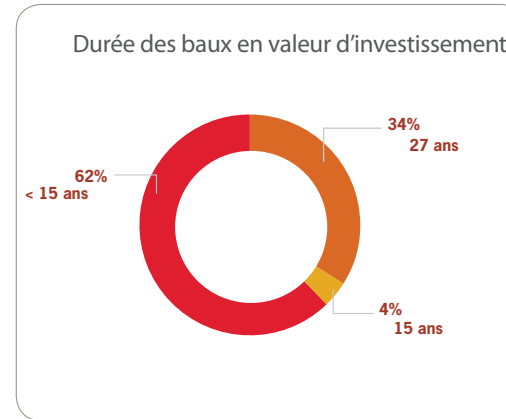
A titre accessoire, Aedifica a investi dans 2 hôtels très bien situés en centre-ville (Bruges et Louvain) et loués dans le cadre de baux emphytéotiques de longue durée à un exploitant professionnel et renommé du secteur.

# Portefeuille immobilier au 31 décembre 2006



Juste valeur  
197,9 millions €

Valeur d'investissement  
203,1 millions €

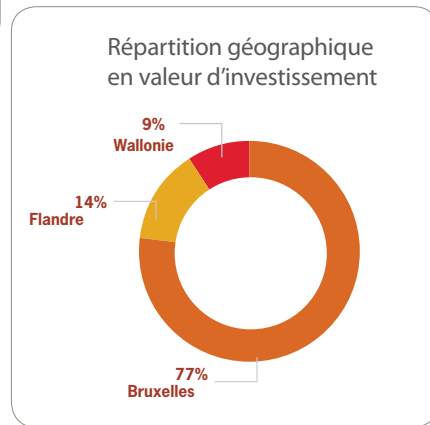


Rendement brut  
6,4%

Durée moyenne des baux 11 ans

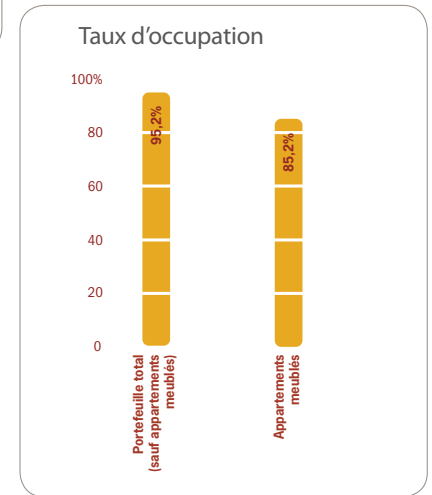
Superficie totale  
99.000 m<sup>2</sup>

70% résidentiel



Loyers contractuels annuels  
13,1 millions €

79% d'immeubles de < 10 ans



## Evolution du portefeuille immobilier : reflet d'une stratégie gagnante



(en valeur d'investissement)

Création de la Sicafi > 52,8M€ > 104,2M€ > 112,7 M€ > 178,1 M€ > 190,8 M€ > 203,1 M€

Novembre 2005    Décembre 2005    Mars 2006    Mai 2006    Août 2006    Septembre 2006    Décembre 2006

## Chiffres clés au 31 décembre 2006

Valeur d'actif net par action	31 décembre 2006	30 septembre 2006
<i>(en €)</i>		
Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	39,2	38,5
Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	40,6	40,4

Résultats consolidés (IAS/IFRS)	31 décembre 2006	
	(x € 1 000)	Par action <sup>1</sup>
Revenus locatifs	5 674	1,5
Résultat locatif net	5 652	1,5
Résultat immobilier	5 464	1,5
Résultat d'exploitation des immeubles	4 304	1,2
<i>Marge opérationnelle (%)</i>	75,9%	
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille	2 923	0,8
Résultat sur portefeuille	769	0,2
Résultat financier + impôts	-1 617	-0,4
<b>Résultat net</b>	<b>2 076</b>	<b>0,6</b>
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>2 076</b>	<b>0,6</b>

Bilan consolidé (IAS/IFRS)	31 décembre 2006	
	(x € 1 000)	Par action <sup>1</sup>
Immeubles de placement (juste valeur)	197 912	54,2
Autres actifs	17 394	4,8
<b>Total des actifs</b>	<b>215 306</b>	<b>58,9</b>
Capitaux propres	143 026	39,2
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	69 480	19,0
Autres passifs	2 800	0,8
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>215 306</b>	<b>58,9</b>
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	32,3%	

### Nombre d'actions au 31 décembre 2006<sup>2</sup>

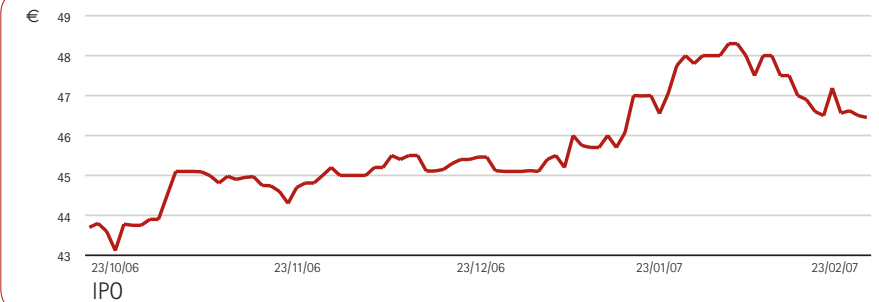
Nombre d'actions ordinaires en circulation <sup>3</sup>	3 653 205
Nombre total d'actions	3 656 205

1 Nombre d'actions en circulation

2 Fractionnement du nombre d'actions par 25 décidé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 août 2006

3 Après déduction des 3.000 actions propres

L'action Aedifica est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles depuis le 23 octobre 2006. Aedifica est reprise dans le BEL Small index pour une pondération de 3,65% et dans le BEL Real Estate.



Action Aedifica	31 décembre 2006
Cours de bourse à la clôture	45,1
Capitalisation boursière (x € 1 000)	164 760
<b>Free float<sup>1</sup></b>	<b>75,7%</b>
Nombre d'actions en circulation	3 653 205
Volume journalier moyen <sup>2</sup>	10 457
<b>Vélocité<sup>3</sup></b>	<b>73,0%</b>
Rendement de l'action Aedifica <sup>4</sup>	3,2%

1 Il s'agit de tous les actionnaires ayant moins de 5% du nombre total d'actions

2 Depuis l'introduction en bourse d'Aedifica (IPO)

3 Volume journalier moyen annualisé divisé par le nombre d'actions en circulation

4 Il s'agit de l'évolution du cours de bourse depuis l'introduction en bourse d'Aedifica (IPO)

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>3 656 205</b>	<b>100,0%</b>
Services et Promotion de Lasne NV (famille Blanpain incluse)	320 850	8,8%
Stichting AK TIKVA Et OCHER	287 275	7,9%
ISIS SICAV	279 567	7,6%
<b>Free Float<sup>1</sup></b>	<b>2 768 513</b>	<b>75,7%</b>

1 Pourcentage du capital d'une société détenu par le public. Il s'agit de tous les actionnaires ayant moins de 5% du nombre total d'actions



**aedifica**

The urban way to live

Sicaf Immobilière de droit belge depuis le 8 décembre 2005.

#### **Calendrier financier**

Trading update au 31 mars 2007	16 mai 2007
Résultats annuels au 30 juin 2007	30 août 2007
Rapport annuel 2007 (sur le site internet)	20 septembre 2007
Assemblée générale ordinaire pour 2007	09 octobre 2007
Païement du dividende	23 octobre 2007
Trading update au 30 septembre 2007	16 novembre 2007

#### **Commissaire**

Dirk Smets, associé de BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL

#### **Banque dépositaire**

Banque Degroof

#### **Experts immobiliers**

Stadim CVBA et de Crombrugge & Partners SA

#### **Exercice social**

1er juillet - 30 Juin

#### **Service financier**

Banque Degroof, Dexia Banque et KBC Bank

#### **Pour toute information générale**

[info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)

#### **Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :**

Stefaan Gielens, CEO – [stefaan.gielens@aedifica.be](mailto:stefaan.gielens@aedifica.be)

Laure le Hardy de Beaulieu, Corporate Communication Officer – [laure.lehardy@aedifica.be](mailto:laure.lehardy@aedifica.be)

Avenue Louise, 331

1050 Bruxelles

Tél : +32.2.626.07.70

Fax : +32.2.626.07.71

TVA - BE 0877.248.501 - R.P.M Bruxelles

**[www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)**

Photographie: Denis Lafosse

Edition: Laure le Hardy de Beaulieu

Création et réalisation: Comfi - [www.comfi.be](http://www.comfi.be)